مراس المحامي

المحامي

مروان سمير طه

الجزء الثاني

الدعاوى المدنية

(معزز بعشرات القرارات التمييزيه)



مراس المحامي (ج٢)

(الدعـــاوى المدنية)

(معــــزز بعشـــــرات القرارات التمييزيه)

- اسم الكتاب : مراس المحامي / الجزء الثاني (الدعاوى المدنية) (معـــزز بعشـــرات القرارات التمييزيه)
- المؤلف : المحامي مروان سمير طه
- الطبعة: الاولى ٢٠٢٠
- الناشر:



صلاح الدين – تكريت – حي الزهور / ٠٧٧١٠٦٥١٩٦٨
/٠٧٧٠٨٣٦١٩٢٦ ٠٧٨٠٦٣٩١٢٤٩

alabdae2013@gmail.com

رقم الإيداع الدولي: 978-922-9515-2-2

- الغلاف والإخراج : محمد أسامة محمد

مــراس المحــامي

الجزء الثاني

(الدعاوى المدنية)

(معــزز بعشــرات القرارات التمييزيه)

تأليف المحامي

مروان سمير طه



المقدمة:

أن أي دراسة لموضوع ما لا يمكن ان تكون وافيه شافيه ما لم تؤطر بتطبيقات عمليه كي تكون الدراسة اكثر واقعيه وانطباقا مع الواقع، خاصة اذا كانت النصوص النظرية متغيره ومتجددة– بتجدد وتغير الضروف والأحداث– والقانون كغيره من صنوف المعرفة تتغير نصوصه وتعدل، مواكبه بذلك للتغيرات الاجتماعية والاقتصادية والسياسية، واذا كان الواقع يفرض نفسه فان القانون المدني باعتباره قانونا مجتمعيا يبين الحقوق والالتزامات فهو بذلك اكثر ذو صله وترابط مع الواقع العملي فهو قانون لا غنى لنا عنه فبيان احكامه ودراسة اركانه مع تأطير تلك النصوص النظرية باطار واقعي عملي فرضه الواقع امرا لابد منه، فتطبيق النص يجب ان يكون من مختص يشخص العله ويوصف الدواء وان من يقوم بهذه المهمة هو انت – ايها الزميل العزيز– ولكي تحقق هذه الغايه الساميه وتوصل الحقوق الى اهلها اهديك (المراس) ففيه (خبره طويله) انقلها لك تعينك على اقامه دعواك وفقا للإجراءات الشكليه و الموضوعيه الصحيحه ،وهذا ماقصدته تماما من هذا الكتاب الذي اثرت فيه اغنائك باسباب ايصال الحقوق قاصدا قبل كل شي رضا الله فلجام النار يطوق رقاب من له علما فكتمه ولم ينشره ويعلمه ولان الانتفاع بالعلم لا يقطع العمل وان حل الاجل، قد يكون ما بداته قبل سنين مضت في كتاب (مراس المحامي) يحتاج الى المزيد فعزمت فعلا على

اعـداد هـذا الكتـاب(مـراس المحـامي / الجـزء الثـاني) – الـذي لـن يكـون الاخيـر فـي سلسـله المـراس انشـاء الله– فيـه احاطـه وافيـه للـدعاوى المدنيـه الاكثـر شـيوعا فـي الواقـع العملـي باسـلوب مبسـط محـاولا قـدر الامكـان الالمـام بتفاصـيل الـدعاوى المدنيـه التـي اوردتهـا فيـه مـؤطره بمجموعـه مختـاره مـن الاتجاهـات التمييزيـة لاسـباغه بالتطبيقـات القضـائيه الضـروريه لاكمـال الاسلوب الواقعي الذي قصدته.

ومن الله التوفيق....

١-دعوى ازالة الشيوع:.

اذا تملـك اثنــان او اكثـر شـيئا (عقـارا او منقـولا فهـم شـركاء علـــى الشـــيوع) وقـــد فصــل القـــانون المـــدني الاحكـــام الخاصـــة بالملكيـة الشـائعة فـي المـواد مـن ١٠٦١-١٠٩٨والشـيوع يـزال امـا (رضــاءً) بقسـمه المـال الشـائع باتفـاق الشـركاء او(قضــاءً) بإقامـة دعـوى إزالــة الشـيوع، حيـث يحـق للشـريك علـى الشـيوع طلـب ازالـة الشـيوع – مـالم يكـن مجبـرا علـى البقـاء فـي الشـيوع بمقتضـى نـص قـانوني او شـرط (المـادة ١٠٧٠مـدني)- كحاله(عـدم جـواز ازالـة شـيوع دار السكن اذا كانـت مشـغولة مـن قبـل زوجـة المتـوفى او احــد اولاده القاصــرين اذا كــانوا لا يملكــون عقــارا علـــى وجــه الاســتقلال) فــالقرار الصـــادر عــن مجلــس قيــادة الثــورة المنحــل والمـــرقم ١٤٩٧لســـنة ١٩٨٢ منـــع ازالــــة شـــيوع دار الســـكن الموروثـــة اذا كانـــت مشـــغولة مـــن اولاد المتـــوفي القاصـــرين او الزوجــة او كليهمــا الا بموافقــة الزوجــة ودائــرة رعايــة القاصــرين، ولكــن لا تســتفيد الزوجــة مــن هــذا الحكــم اذا تزوجــت او كانــت تملــك دارا اخــرى علـــى وجــه الاســتقلال،وهذا يعنـــي جــواز إزالـــة شـيوع العقـار اذا كـان القاصـر لـيس ابنـا للمتـوفي مالـك العقـار وان كـان وارثـا لــه ومـن التطبيقـات القضـائيه لهـذه الحالــه قـرار محكمـــة اســـتئناف بغـــداد الرصـــافه المـــرقم ٤٤/ إزالـــة شـــيوع / ٢٠٠٧المـؤرخ فــي ٢٠٠٧/١/٢٥والــذي نــص علــى مــايلي (لــدى التــدقيق والمداولــة وجــد أن الطعــن التمييــزي مقــدم ضــمن المــدة القانونيــة فقـرر قبولــه شـكلاً ولــدى عطـف النظـر علـــى الحكـم

المميز وجد أنه غير صحيح ومخالف للقانون، ذلك أن محكمة البداءة قضت برد الدعوى بسبب أنها وجدت الدار المراد إزالة شيوعها المشيده على القطعه المرقمه (.../...مقاطعه.....) مشغولة جزء منها بالقاصرين (ا) و(ف) و(ر) أولاد (ع)..... دون أن تلاحظ أن الدار تعود لمورث المتداعين (ح) (حسب سند العقار المبرز) وإن القاصرين المذكورين هم أحفاده أولاد إبنه (ع) المتوفى قبله حسب القسام الشرعي المرقم (٢٠٠٥/٧٠) وتاريخ ٢٠٠٥/٢/٧ وإن القرار (١٤٩٧) لسنة ١٩٨٢عدل نص الفقرة أولاً من القرار (١٠٤١) لسنة ١٩٨٢ وأصبح منطوق الفقرة المذكورة أنه ((لا يحق للورثة الراشدين إزالة شيوع دار السكن الموروثة إذا كانت مشغولة بأحد من أولاد المتوفى القاصرين...)) بعد أن كان النص قبل التعديل ((لا يجوز إزالة شيوع دار السكن الموروثة إذا كانت مشغولة بأحد من ورثة المتوفى القاصرين أو الزوجة أو كليهما...))

إن الفرق واضح بين تعبير (أولاد المتوفى) وتعبير (ورثة المتوفى) لذلك فإن المنع المنصوص عليه بالقرار (١٤٩٧) لسنة ١٩٨٢ يسري على الورثة الراشدين عندما تكون دار السكن مشغولة بأولاد المتوفى وليس بأحفاده ولما كان القاصرون المشار إليهم ليسوا إنما هم أحفاده فإنهم غير مشمولين بالقرار وكان يقتضي الاستمرار بالدعوى والفصل فيها وفق القانون، وبما أن الحكم المميز قضى برد الدعوى لذا قرر نقضه وإعادة الدعوى لمحكمتها للسير فيها وفق الأصول على

أن يبقى رسم التمييز تابعاً للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ٦/محرم/١٤٢٨هـ الموافق ٢٥/١/ ٢٠٠٧).

ومن الحالات الاخرى التي لم يجز القانون إزالة الشيوع فيها هي الحاله المنصوص عليها في القرار المرقم ١٦١١ في ٢٣/١٢/١٩٨٢ الذي منع ازالة شيوع الدار الموروثة اذا كانت مشغولة من قبل زوجة المتوفي الا اذا وافقت الزوجة على بيع الدار وازالة شيوعها، كما يجب ان لايكون هناك مانع اخر قانوني من الحكم بإزالة الشيوع كحاله وجود حجز على العقار المراد إزالة شيوعه او حاله كون العقار قد ترتب عليه حق للغير بموجب حكم قضائي ومثالها حاله الحكم للمطلقة بحق السكن لمده ثلاث سنوات ففي هذه الحاله مثلا لا يجوز إزالة شيوع الدار الا بعد انتهاء المده المذكوره وهذا ما سلكته محكمة استئناف ديالى بصفتها التمييزية بموجب قرارها المرقم ٢٥٩/ إزالة شيوع / ٢٠٠٥ والذي نص على (لا يحق للمدعي أن يطلب إزالة شيوع العقار المشاع بينه وبين مطلقته المدعى عليها إلا بعد أن يترك الدار للمدعى عليها للسكن فيها وبدون بدل إيجار لمدة ثلاث سنوات لتمكينها من الانتفاع بها وفقاً لقرار محكمة الأحوال الشخصية في........ نص الحكم لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية فقرر قبوله من الناحية الشكلية ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد أنه صحيح وموافق للقانون وذلك لأن العقار موضوع الدعوى قد ترتب عليه حق شخصي للمدعى

عليهــا (ز) و (ي) علــى المــدعي (ح) بموجــب قــرار محكمــة الأحــــوال الشخصـــــية فـــــي بعقوبـــــة المـــــرقم..../ش/.... فــي.../../.... والمتضــمن بــإلزام (ح) مــن تمكــين المــدعى عليهــا (ز) و(ي) مـــن الســـكن فـــي الـــدار المنشـــأة علـــى القطعـــة المرقمة../....م.........والمســـجلة مناصـــفة بـــين المتـــداعيان وعلــى المــدعي أن يتــرك الــدار للمــدعى عليهــا للســكن بهــا وبــدون بــدل إيجــار لمــدة ثــلاث ســنوات لــذا فــلا يحــق للمــدعي أن يطلــب إزالــة شــيوع العقــار إلا بعــد إنتهــاء مــدة الــثلاث ســنوات أي انتهــاء القيــد المؤقــت المتضــمن ترتيــب حــق شخصــي للمــدعى عليهــا (ز) بالســكن. وللأســباب المثبتــة أعــلاه والأســباب والحيثيــات التــي جــاء بهـــا القـــرار المميـــز قـــرر تصـــديق القـــرار المميـــز ورد الطعـــون التمييزيـــة وأســـبابها وتحميـــل المميـــز رســـم التمييـــز وصـــدر القـــرار بالاتفـــــاق فـــــي ٢٩ رمضـــــــان ١٤٢٦ هـــــ) الموافـــــق ٢٠٠٥/١١/١م)..مــع التنويــه هنــا ان اتجاهــات محكمــه اســتئناف منطقـــه اســـتئنافيه بصـــفتها التمييزيـــه لا تمثـــل بالضـــروره اتجـــاه محكمه استئنافيه اخرى بصفتها التمييزيه.

عمومـــا تقـــام دعـــوى ازالـــه الشـــيوع امـــام محكمـــة البـــداءة المختصـــة مكانيـــا بنظـــر الـــدعوى وهـــي بالنســـبة للعقـــار محكمـــة محــل العقــار المــراد إزالــة شــيوعه، امــا اذا كــان المــراد إزالــة شــيوعه منقــولا فتقــام الــدعوى فــي محــل إقامــة المــدعى علــيهم كمــا يجــوز اقامتها في محل إقامة المدعي .

تقـام دعـوى ازالــة الشـيوع بعريضــة ويجـب علــى المـدعي ان يرفق معها المستمسكات الثبوتيه التاليه وهي :

١- سند الملكيه ان كان المراد إزالة شيوعه عقار.

٢- القسام الشرعي ان كان الشركاء او بعضهم ورثه.

١- اذا كـان المـراد ازالـة شـيوعه سـيارة فيجـب ربـط السـنوية الخاصة بها او بيان العائدية.

ويسـطر قاضـي الموضـوع علـى عريضـه الـدعوى الاصـليه عبـاره (١. للرسـم والتسـجيل ٢. قـررت وضـع شـاره عـدم التصـرف علــى...... واشــعار مديريــه...... .... فــي حــال كــون ..... مسـجلا باسـم..... وتاشـير ذلـك فـي سـجلاتها -) فـان كـان المـراد إزالــة شــيوعه عقــارا فتفــاتح المحكمــه مديريــه التسـجيل العقــاري المختصــه لغـرض بيـان عائديـه العقـار وهـل يعـود للشـركاء فـان تايـد انـه ملـوك للشـركاء تقـرر المحكمـه وضـع شـاره عـدم التصـرف واشـعار المديريـه المـذكوره بتاشـير ذلـك فـي سـجلاتها، امـا اذا كـان المــراد ازالــه شــيوعه مركبــه فيقــرر القاضــي جلــب عائــديتها للتحقــق مــن انهــا مملوكــه للشــركاء ويقــرر ايقــاع شــاره عــدم التصــرف علــى المركبــه وإشــعار مديريــه المــرور المختصــة بتأشير ذلك).

اذا كـان الشـركاء جمـيعهم متفقـين علـى ازالــه شـيوع المنقـول او العقـار رضـاءا ولـم يكـن مـن ضـمن الورثـه قاصـر فلاحاجـه لاقامــه الــدعوى لازالــه الشـيوع بـل لهـم الحـق ببيـع المـال المشـاع

بالتراضـــي بيـــنهم، ولكـــن اذا رفـــض احـــد الشـــركاء او بعضـــهم ازالـــه المـــال المشـــاع رضـــاءا فتقـــام هـــذه الـــدعوى للمطالبـــه مـــن القضـــاء الحكـــم بازالـــه الشـــيوع قســـمه ان كـــان يقبـــل القســـمه او ابعـــا وتوزيـــع صـــافي الـــثمن بـــين الشـــركاء كـــلا حســـب مايصـــيب ســـهامه الشـــائعه، ان هـــذه الـــدعوى هـــي مـــن الـــدعاوى التابعـــة لرســـم مقطـــوع ابتـــداءً مقـــداره خمســـه الاف دينـــار يضـــاف لهـــا مبلـــغ الفـــي دينـــار رســـم طـــابع علـــى ان يســـتكمل بـــاقي الرســـم قبـــل النطـــق بـــالحكم ليصـــبح الرســـم الكلـــي مالايزيـــد عـــن خمســـون الـــف دينـــار محســـوب علـــى اســـاس نســـبه ٢%مـــن قيمـــه العقـــار او المنقـــول المـــراد إزالـــة شـــيوعه وذلـــك اســـتنادا لاحكـــام قـــانون القـــانون رقـــم ١١ لســـنة ٢٠١٥ قـــانون تعـــديل قـــانون الرســـوم العدليـــه رقـــم ١١٤ لســـنة ١٩٨١ ويرفق مع عريضة الادعاء ايضا.

ان محكمـــــة الموضـــــوع مقيـــــده بعريضـــــة الادعـــــاء فقـــــد يحصـــل– فـــي الواقـــع العملـــي – ويحصـــر المـــدعي طلبـــه بإزالـــة الشـــيوع بطريـــق القســـمه ولايطلـــب إزالـــة الشـــيوع بيعـــا ففـــي هـــذه الحالـــه اذا تأيـــد للمحكمـــة مـــن خـــلال تقريـــر الخبيـــر المســـاح عـــدم قابليـــه العقـــار للقســـمة لاصـــغر حصـــة فعلـــى المحكمـــة الحكـــم بـــرد الـــدعوى لان المـــدعي حصـــر دعـــواه بالمطالبـــه بإزالـــة الشـــيوع (قسـمه ولـم يطلـب إزالـة الشـيوع بيعـا فـي حالـه عـدم قابليـه الشـي المشـاع للقسـمه) وهـذا مـا اتجهـت اليـه محكمـة اسـتئناف صـلاح الـدين الاتحاديـه بصـفتها التمييزيـة فـي قرارهـا المـرقم ٧٧/حقوقيـه ٢٠١٩/ المـؤرخ فـي ٢٠١٩/٨/٤الـذي نـص علـى مـايلي (لـدى

التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي واقعاً ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً وعند عطف النظر على القرار المميز لوحظ انه صحيح و موافق للقانون للأسباب التي استند اليها ذلك ان المدعي قد طلب ازالة شيوع العقار قسمةً وان تقرير الخبير المساح قد تضمن ان العقار لا يقبل القسمة الى اصغر حصة مسموح بها قانوناً فيما يخص بقية الشركاء عليه فان قرار المحكمة المميز برد دعوى المدعي له سنده من القانون قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢٠١٩/٨/٤).

ان من شروط هذه الدعوى هو وجوب ان يكون جميع الشركاء اطرافا في الدعوى سواء بصفه مدعين او مدعى عليهم لكون الحكم الذي سيصدر في الدعوى ماسا بحقوق جميع الشركاء، فاذا حصل واقيمت الدعوى وكان هناك من الشركاء ليسوا اطرافا فيها فعنذاك تسال المحكمة المدعي عما اذا كان يرغب باكمال الخصومه في الدعوى وذلك بادخال الشريك او الشركاء الذين لم يكونوا اطرافا في الدعوى كاشخاص ثالثه الى جانب المدعى عليهم. فان طلب المدعي ادخال الشريك او الشركاء شخصا ثالثا في الدعوى ودفع الرسم القانوني اكتملت الخصومه في الدعوى ومضت المحكمة في نضر الدعوى الا انه في حال رفض المدعي ادخال الشريك الذي لم يكن طرفا في الدعوى ففي هذه الحاله تكون دعواه واجبه الرد شكلا لكون الخصومه ناقصه ورفض المدعي اكمالها خاصه وان ادخال

الشـــخص الثالـــث تـــدخلا اختصـــاميا ام انضـــماميا لـــيس مـــن صـلاحيه المحكمـة بـل ان ذلـك يـتم بنـاء علـى طلـب مـن اي مـن طرفـــي الـــدعوى وهـــذا الاتجـــاه ســـلكته محكمـــة اســـتئناف صـــلاح الـدين الاتحاديـه بصـفتها التمييزيـة فـي قرارهـا المـرقم ١١٦/حقوقيـة /٢٠١٩المـؤرخ فـي ٢٠١٩/١١/٧الـذي نـص علـى مـايلي (لـدى التـدقيق والمداولـة وجـد ان الطعـن التمييـزي واقـع ضـمن المـدة القانونيـة قـرر قبولـه شـكلا وعنـد عطـف النظـر علـى القـرار المميـز لـوحظ انـه غيـر صـحيح ومخـالف للقـانون ذلـك ان المحكمـة قـد اسـتكملت كافـه اجـراءات الـدعوى وتوصـلت الـى صـحة أدعـاء المدعيـة وكـان علـى المحكمـة وقبـل رد الـدعوى الاستيضـاح مـن وكيـل المدعيـة عمـا اذا كـان يطلـب إكمـال الخصـومة بادخـال مـدير رعايـة القاصـرين شخصـا ثالثـا فـي الـدعوى الـى جانـب المدعيـة عمـلا بحكـم المـادة (٦٩ /٢) مرافعـات مدنيـة التـي أشـارت الـى انـه يجـوز لكـل خصـم ان يطلـب مـن المحكمـة ادخـال مـن كـان يصـح اختصـامه فيهـا عنـد رفعهـا او لصـيانه حقـوق الطـرفين او احـدهما وعلـى ضـوء النتـائج تصـدر القـرار المناسـب وحيـث ان المحكمـة لـم تتبـع مـا تقـدم فتكـون قـد أخلـت بصـحة القـرار المميـز عليـه قـررت المحكمـة نقـض القـرار المميـز وصـدر القـرار بالاتفـاق فـي ٢٠١٩/١١/٧). واذا كـان القـانون قـد اجـاز ازالـه شـيوع الملـك الصـرف فانـه كـذلك اجـاز إزالـة شـيوع حـق التصـرف فـي الاراضـي الاميريـه المملوكـه للدولـه لعـدم وجـود مـانع قانوني يحول دون ذلك.

وتجدر الاشاره الى جواز إقامة دعوى واحده للمطالبه بإزالة شيوع عده عقارات او منقولات ولكن اقتضى العرف القضائي على إقامة دعوى مستقله بإزالة الشيوع لكل عقار او منقول.

ان اجراءات التقاضي في هذه الدعوى بالنسبه لإزالة شيوع عقار تبدا- كغيرها من الدعاوى - بالتحقق من صحه التباليغ ومن ثم المباشره بالمرافعة الحضوريه في حاله حضور جميع اطراف الدعوى او وكلائهم او غيابيه اذا لم يحضركل المدعى عليهم او تجري المرافعه حضوريه غيابيه اذا حضر بعض المدعى عليهم وتغيب البعض الاخر. بعد المباشره بالمرافعه واطلاع المحكمه على مرفقات الدعوى وادله الاثبات فيها والاستماع للدفوع والطلبات المتبادله تقرر المحكمه ماتراه مناسبا وفقا لاحكام القانون فان وجدت عدم وجود مانع قانوني من الحكم بإزالة شيوع العقار او المنقول قررت اجراء الكشف الموقعي وانتخاب خبير مساح (ان كان عقارا)لغرض تقديم تقرير ومرتسم يبين فيه مدى قابليه العقار للقسمه لاصغر حصه من عدمه، فان تبين عدم قابليته للقسمه لاصغر حصه تقرر المحكمة - بعد ان يكرر اطراف الدعوى اخر اقوالهم ودفوعهم - افهام ختام المرافعة وتعين موعدا لاصدار الحكم بإزالة الشيوع بيعا وتوزيع صافي الثمن بين الشركاء.وكذا الحال اذا كان المراد ازاله شيوعه منقولا فان تبين للمحكمه من

تقرير الخبير عدم قابليه المنقول للقسمه لاصغر حصه تقرر بيعه بطريق المزايده العلنيه وتوزيع صافي الثمن بين الشركاء.

الحكم الصادر بهذه الدعوى لايقبل الطعن بطريق الاستئناف بل يجوز تمييزه لدى محكمة استئناف المنطقه بصفتها التمييزية خلال المده القانونية البالغه عشره ايام تبدا من اليوم التالي لصدور الحكم ان كان حضوريا او من اليوم التالي للتبلغ به ان كان غيابيا، ويجوز ان يصدر الحكم حضوريا بحق المدعى عليهم الحاضرين وغيابيا بحق المدعى عليهم غير الحاضرين اي الذين لم يحضروا اي جلسه من جلسات المرافعة وفي هذه الحاله يجوز لمن جرت المرافعة غيابيه بحقه ان يسلك طريق الطعن بطريق الاعتراض على الحكم الغيابي اضافه لطرق الطعن المقرره قانونا للطعن بالحكم الفاصل بالدعوى.

بعد اكتساب الحكم الدرجه القطعيه (درجه البتات) يجوز للمدعي اووكيله تقديم طلب (وضع اليد) الذي هو في حقيقته (تنفيذ لحكم إزالة الشيوع) ويقدم طلب وضع اليد وفق النموذج التالي :-

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد قاضي محكمة بداءة............ المحترم

م/ طلب وضع يد

لاكتساب حكم إزالة الشيوع في الدعوى المرقمة.../ ب /.... المؤرخ في.. /... / ... درجة البتات، لذا اطلب السير في اجراءات وضع اليد تمهيدا لبيع..... بطريق المزايدة العلنية وفقا لأحكام القانون.

مع الاحترام والتقدير

اسم وتوقيع طالب وضع اليد

بعدها يحيل القاضي الطلب الى الرسم لاستيفاء الرسم القانوني ويدون عبارة (١.للرسم ٢. المعاون القضائي لبيان المطالعة مع الأضبارة) وبعد استيفاء السرسم وورود الاضبارة يقرر القاضي– على ذات طلب وضع اليد– وضع اليد على العقار ويقوم بانتخاب الخبير المساح للدلاله على موقع العقار– اذا كان الحكم بازاله شيوع منقول – وينتخب كذلك الخبير المثمن ويجري الكشف الموقعي في الموعد الذي يحدده القاضي، وينظم عند الكشف الموقعي (محضر وضع اليد وفقا للنموذج التالي).



جمهوريه العراق
مجلس القضاء الاعلى
محكمة استئناف ... الاتحادية **رقم الاضبارة/**
محكمه بداءه ..... **التاريخ / /**

محضر وضـع اليـد

استنادا للمادة (٨٨) من قانون التنفيذ جرى وضع اليد على العقار المبين اوصافه ادناه:

الدائن		نوع المحجوز	
المدين		رقمه	
الحدود الحاضرة			
موقع العقار			
جنسه			
اوصافه			
مشتملاته			
مساحته			
الشاغل			
الوارد السنوي			
القيمة التقديرية للعقار	قيمة الارض ( ) قيمة المشيدات ( ) القيمه الكليه للعقار ارضا ومشيدات( )		

المدعى عليه المدعي الخبير المساح الخبير المثمن المعاون القضائي القاضي

ان النموذج المذكور هو نموذج خاص بمحضر وضع اليد على عقار، اما محضر وضع اليد على المنقول ففيه فقط اختلافات من حيث مواصفات المنقول.

عموما يدون في محضر وضع اليد تفاصيل العقار او المنقول إزالة شيوعه ونوعه وكافه التفاصيل عنه حيث يباشر قاضي البداءة الاول الاجراءات التنفيذيه– استثناء من الاصل العام الذي يوجب تنفيذ الاحكام عن طريق مديريه التنفيذ – حيث ان دعوى ازالة الشيوع من الدعاوى التي يكون فيها قاضي محكمة البداءة الاول هو ذاته المنفذ العدل الا ان جميع الاجراءات التنفيذيه لتنفيذ حكم إزالة الشيوع تتم وفقا للاجراءات الوارده في قانون التنفيذ ، وان اي قرار تنفيذي يتخذه قاضي البداءه الاول من المباشره باجراءات وضع اليد والاجراءات التنفيذيه الاخرى يجوز الطعن به بطرق الطعن المنصوص عليها في قانون التنفيذ وهي طريقي الطعن (التظلم خلال ثلاثه ايام من تاريخ التبلغ والتمييز لدى محكمة استئناف المنطقه بصفتها التمييزية خلال مده اقصاها سبعه ايام من تاريخ اليوم التالي للتبليغ).

وتجدر الاشاره هنا انه اذا كان المراد إزالة شيوعه عقارا مشغولا من احد الشركاء او من غيرهم فيجب على المحكمة الاستفسار منه عن رغبته في البقاء بعد بيع العقار بصفه مستأجر بقيمه بدل الانتفاع السنوي الذي يحدده الخبير من عدمه، ولكن اذا كان العقار مستأجر اصلا ورغب المستأجر بالبقاء فيه بعد البيع فلا يجوز لمشتري العقار– اي من ترسو عليه المزايدة – طلب تخليه المأجور او زيادة الاجرة مالم تتوافر سبب من اسباب التخليه المذكوره في المادة (١٧)

من قانون ايجار العقار، مع التنويه هنا بانه اذا كان العقار المراد إزالة شيوعه تجاريا او صناعيا اي غير سكني فانه محكموم بأحكام القانون المدني اي يجوز لمن ترسو عليه المزايدة طاب تخليه العقار بعد مراعاه المدد القانونية الحتمية لطلب التخليه الوارده في القانون المدني.

ثم ينشر الاعلان (بإزالة الشيوع) في صحيفتين محليتين لغرض بيع العقار او المنقول يوم المزايده التي تجري في اليوم الثلاثين من اليوم التالي لتاريخ النشر الساعة الثانيه عشر ضهراً وتبدأ المزايدة بالمناداة وتنظم (قائمه مزايده) تتضمن تفاصيل المال المراد بيعه واسم المزايد ومقدار البدل وفيها تحال المزايده لصاحب العطاء الاكبر، وتفتح المزايده بنسبه ٧٠%من قيمه العقار المقدره ولا يرسو المزايده الا لمن يقدم عطاء يزيد عن ٨٠ % من القيمة المقدرة بالنسبه للعقار وبالنسبه للمنقولتفتح المزايده بنسبه ٦٠%من قيمه المنقول المقدره ولاترسو المزايده الا لمن يقدم عطاء بنسبه تزيد عن ٧٠%. وعلى من يرغب دخول المزايدة ايداع تامينات في صندوق المحكمة بنسبه ١٠%من قيمه المراد شيوعه، ويعفى الشريك من ايداع التامينات حيث يجوز للشريك ولغيره الدخول في المزايدة الا ان غير الشريك لايجوز دخوله ما لم التامينات القانونية المشار اليها، كما تجدر الاشاره ان القانون حدد فئات لم يجز دخولهم المزايده ومنهم القاضي بصفته المنفذ العدل وزوجته واولاده لغايه الدرجه الرابعه والوكلاء والاوصياء والخبراء والناكلون (الذين سبق لهم وان نكلوا عن البيع)وعديم

الاهليه والاجانب (بالنسبه لبيع العقار مالم يكن هناك نص خلاف ذلك) .

واذا امتنع المشتري عن تسديد الثمن الذي رست به المزايدة عد ناكلا وتطبق بحقه الجزاءات القانونية المنصوص عليها في قانون التنفيذ.

اجاز القانون (الضم) وهو مايسمى عرفا (كسر قرار) وهو ان يتقدم راغب للشراء بعد الاحاله على المزايد الاخير وعلى ان يقدم عطاء لايقل عن ٥%من قيمه رسو المزايده وذلك خلال المده القانونية البالغه ثلاثة ايام تبدأ من اليوم التالي لرسو المزايدة وبشرط ان يكون المال المزال شيوعه عقارا فلايقبل الضم في المنقول . وعنذاك تجري مزايدة اخرى بالبدل الذي جرى عليه الضم وتحال المزايدة لصاحب العطاء الاكثر وترسو المزايدة وتعتبر الاحالة قطعيه ويكلف المشتري بإكمال بدل البيع في امانات المحكمة، وبعدها يقوم قاضي محكمه البداءه الاول – بصفته منفذ عدل – بمفاتحه دائرة الضريبة لبيان مقدار الضريبه عن بيع العقار وكذلك مفاتحه مديريه التسجيل العقاري لمحل العقار لبيان مقدار رسوم ومصاريف التسجيل باسم المشتري، وعلى ضوء اجابه الدائرتين المذكورتين يقرر القاضي انتخاب خبير حسابي لاحتساب قيمه سهام كل شريك على الشيوع من صافي البدل بعد احتساب مصاريف الدعوى واتعاب المحاماة المحكموم بها ومقدار الضرائب والرسوم المتحققه على بيع العقار، ثم يسلم كل شريك صك من

حسابات محكمة البداءة بما يصيب سهامه الشائعه من الثمن وكذا الحال لمحامي المدعي (عن اتعاب المحاماة المحكوم بها) وينظم صك الى مديريه التسجيل العقاري عن قيمه رسوم التسجيل وصك اخر لدائرة الضريبه عن قيمه الضريبه على العقار، كما انه اذا كان هناك من ضمن الشركاء قاصر فيرسل الصك بقيمه سهام القاصر الى مديريه رعاية القاصرين. ثم يزود المشتري بكتاب معنون الى مديريه التسجيل العقاري لمحل العقار مضمونه اشعار المديريه المذكوره بتسجيله باسم المشتري وهو اخر اجراء تنفيذي تقوم به محكمة الموضوع. مع التنويه ان القانون اعتبر ان من ترسو عليه المزايده الخاصه ببيع العقار بطريق المزايدة العلنيه مالكا شرعيا بمجرد رسو المزايدة وان تسجيل العقار المباع باسم المشتري لدى مديريه التسجيل العقاري انما هم اجراء كاشف وليس منشا في هذه الحاله وهي حاله استثنائيه لايجوز القياس عليها اذ ان الاصل هو ان ملكيه العقار تنتقل الى المشتري بتسجيل العقار باسمه.

لكن في حاله عدم رسو المزايدة الاولى تقرر المحكمة اجراء مزايدة ثانيه بعد مضي خمسه عشر يوما من تاريخ اليوم التالي للنشر وترسو المزاد لمن قدم عطاء يزيد على ٧٠%من القيمه المقدره بالنسبه للعقار ونسبه ٦٠% للمنقول .

وفي حالة عدم رسو المزايدة الثانية او عدم تقدم اي راغب للشراء تقرر المحكمة القيام باجراءات وضع اليد مجددا وذلك بانتخاب خبير مساح(ان كان المراد إزالة شيوعه عقارا) ومثمن

جديد ويجب على الخبير في هذه الحالة مراعاه ان يقدر ثمن العقار او المنقول اقل من السابق وتتم نفس الاجراءات السابقة.

ان مصاريف دعوى إزالة شيوع العقار من اقامتها لغايه رسو المزايدة هي : رسم الدعوى و رسم الكشف الخارجي(لمرتين الاولى عند اجراء الكشف الموقعي لبيان مدى قابليه العقار للقسمة لأصغر حصة والثانية عند القيام باجراءات وضع اليد) وأجره الخبير المساح (كذلك لمرتين) واجره الخبير المثمن واجور النشر والاعلان (ان تم بيع العقار في المزايدة الاولى فلا حاجه لاعاده النشر والاعلان ثانيه، الا انه في حاله عدم رسو المزايدة فهذا يتطلب اعاده النشر والاعلان ودفع تكاليف النشر) واجور المناداه واجره الخبير الحسابي، اما مصاريف إزالة شيوع المنقول فهي ذات المصاريف باستثناء اجور الخبير المساح اذ لا حاجه لانتخاب خبير مساح.

وتجدر الاشاره هنا ان لاشفعه في البيوع التي تجري بطريق المزايدة العلنيه حتى لو كان العقار المراد إزالة شيوعه دار سكن شائعه وذلك لورد النص القانوني الصريح في القانون المدني. والشفعه هي (حق تملك العقار المشفوع ولو جبرا على المشتري بنا قام عليه من الثمن والنفقات المعتاده).

- **وفي ما يلي نموذج عريضة دعوى إزالة شيوع عقار**

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد قاضي محكمة بداءة .... المحترم

المدعي: .... / وكيله المحامي

المدعى عليهم: ١. .... / يسكن.......

٢. .... / يسكن......

٣. .... / يسكن ....

جهة الدعوى

....

لموكلي سهام شائعة مع المدعى عليهم في قطعة الأرض المرقمة... /..... مقاطعه .... ولعدم استفادة موكلي من البقاء على الشيوع، لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بإزالة شيوع العقار المذكور قسمه ان كان يقبل القسمة او بيعا وتوزيع صافي الثمن بين الشركاء وتحميل المدعى عليهم الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.

... مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية

١-سند الملكية

٢-سائر البينات الشرعية و القانونية

المحامـــــــي

....

وكيل المدعي بموجب الوكـالة العامه

المخول فيها الصلاحيات القانونية

• نموذج عريضة دعوى إزالة شيوع منقول

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد قاضي محكمة بداءة .... المحترم

المدعي / .... / وكيله المحامي

المدعى عليهم / ١. .... / يسكن.....

٢. .... / يسكن........

٣. .... / يسكن.........

جهة الدعوى

....

لموكلي سهام شائعة مع المدعى عليهم في السياره المرقمه......... نوع موديل .... المسجله باسم مورث موكلي والمدعى عليهم المرحوم (.......) لدى مديريه مرور......... و لعدم استفادة موكلي من البقاء على الشيوع لذا اطلب بعد التبليغ و المرافعة الحكم بازالة شيوع السياره موضوع الدعوى بيعاً و توزيع صافي الثمن بين الشركاء و تحميل المدعى عليه الرسوم و المصاريف النسبيه و اتعاب المحاماة.

... مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١. سنويه السياره

٢. القسام الشرعي المرقم........ المؤرخ في / /

٣. سائر البينات الشرعية و القانونية

المحامـــــــي

....

وكيل المدعي بموجب الوكـالة العامه

المخول فيها الصلاحيات القانونية

٢.دعوى المطالبة بمبلغ :.

لمن يدعي حقا ماليا على اخر ان يقيم الدعوى المدنيه يطالب فيها الحكم بالمبلغ الذي يدعي انه بذمة المدعى عليه(شخصا طبيعيا كان ام معنويا) وهي من الدعاوى التابعة لرسم نسبي يبلغ ٢% من اصل المبلغ المطالب به ان لم يكن قرضه اما اذا كانت قرضه فيكون الرسم في هذه الحالة ٧% على ان لا يتجاوز في كل الاحوال مبلغ خمسون الف دينار في يضاف اليها رسم الطابع الفي دينار فهي بذلك من الدعاوى مقدره القيمه، تقام هذه الدعوى امام محكمة البداءة المختصه مكانيا ونوعيا حيث تقام الدعوى في محكمة محل اقامة المدعى عليه ويجوز اقامتها في محكمة محل اقامة المدعي، وتختص نوعيا محكمه البداءه المختصه بالنظر بالدعاوى التجاريه بنظر هذه الدعوى اذا كان موضوع المطالبه بمبلغ عن مقاوله بين شركه ضد دائره حكوميه.والمستمسكات المطلوبه في هذه الدعوى هي: الورقه او السند الذي يثبت المبلغ المطالب به وفي حالة عدم وجود الدليل الكتابي فلا يجوز اثبات هذه الدعوى بالبينه الشخصيه الا في حاله وجود المانع الادبي او في حاله فقدان الدليل الكتابي بسبب لادخل لاراده المدعي في فقده، او في حاله الاتفاق بين اطراف الدعوى على جواز الاثبات بالبينه الشخصيه.وتثبت هذه الدعوى اضافه للدليل الكتابي بالاقرار واليمين الحاسمه، ويلاحظ في الواقع العملي انه قد يقدم المدعي بينه شخصيه (في الحالات الجائزه قانونا) لتاييد صحه ادعائه بمشغوليه ذمه المدعى عليه له بالمبلغ المطالب به، ثم يقوم المدعى عليه بتقديم بينه شخصيه لتاييد دفعه بعدم

مشغوليه ذمته بالمبلغ المطالب به، ففي هذه الحاله الزم القانون محكمة الموضوع بترجيح احدى البينات على الاخرى ومنح من لم ترجح بينته حق توجيه اليمين الحاسمه الى خصمه وفق الصيغه التي تحددها المحكمة وفقا لعريضة الدعوى اذ ان المحكمة مقيده بها.

ويلاحظ في الواقع العملي حصول التباس بين هذه الدعوى ودعوى المحاسبه بين الشركاء في حاله كون المدعي والمدعى عليه شركاء في مشروع تجاري ما فهل قيم المدعي(الشريك) دعوى المطالبه بمبلغ على شريكه ام يقيم دعوى المحاسبه بين الشركاء؟ ولإزالة هذا اللبس من المفيد توضيح انه في حال ما اذا تمت المحاسبه خارج المحكمة بين الشركاء وتمخض عنها مبلغ محدد فهنا تقام دعوى للمطالبه بالمبلغ، اما اذا كان الشريك يجهل مقدار مايستحقه من ارباح من جراء المشاركه ففي هذه الحاله عليه ان يقيم دعوى(المحاسبه بين الشركاء) التي من خلالها تجري المحاسبه قضائيا وتحكم المحكمة للمدعي (طالب المحاسبه) بما يستحقه من ارباح وفقا لعقد وشروط عقد المشاركه.

كما يجوز إقامة دعوى المطالبه بمبلغ على تركه المتوفي ان كان المتوفي حال حياته مشغول الذمه للمدعي وفي هذه الحاله تقام الدعوى على احد الورثه اضافه لتركه مورثه فهي خصومه على التركه كما يجوز مخاصمه جميع الورثه / اضافه للتركه، الا انه يجب الانتباه انه في حاله كون من ضمن الورثه قاصرين وعجز المدعي من اثبات دعواه بالدليل الكتابي ففي هذه الحاله لايجوز اصدار الحكم معلقا على النكول عن اليمين(يمين عدم العلم) في حاله

الاعتراض والانكار (تجاه القاصرين) بل يجوز للمدعي حصر طلبه باصدار الحكم معلقا على (يمين عدم العلم) تجاه البالغين وفق النموذج التالي (اقسم بالله العظيم بانه لا علم لي فيما اذا كان مورثي.......... مشغول الذمه للمدعي..... بالمبلغ المدعى به البالغ....... ولا اقل منه ولااكثر والله)،اما اذا اثبت المدعي دعواه المقامه على الورثه بالدليل الكتابي الرسمي او بموجب حكم تثبيت الاقرار الخارجي قضائيا ففي هاتين الحالتين يصدر الحكم غيابيا دون تعليقه على الاستكتاب والنكول عن اليمين اما اذا كان الدليل الكتابي عاديا (غير رسمي) ففي هذه الحاله تكلف المحكمة المدعي بتقديم اراءه مقياس للتطبيق فان قدم مقياسا للتطبيق تفاتح محكمة الموضوع مديريه الادله الجنائيه لغرض ترشيح خبراء خطوط لغرض اجراء المظاهاه باشراف المحكمة وعلى ضوء تقرير الخبراء تصدر المحكمة حكمها)،اما في حاله عجز المدعي عن ذلك فللمدعي الحق بطلب اصدار الحكم غيابيا معلقا على الاستكتاب والنكول عن يمين عدم العلم في حاله الاعتراض والانكار مع ملاحظه ان قانون الاثبات اوجب على محكمة الموضوع في حاله إقامة المدعي دعواه على التركه واثبت حقه فان على محكمة الموضوع تحليف المدعي – من تلقاء نفسها – يمين الاستضهار لاثبات ان المتوفي لم يسدد ما بذمته للمدعي حال حياته وفق النموذج التالي :.

(اقسم بالله العظيم بان مورث المدعى عليهم المرحوم..... مشغول الذمة لي بالمبلغ المدعى به والبالغ...... عن....... وانه لم يسددني منه اي مبلغ حال حياته ولم اقم بابراءه من الدين والله).

اما اذا كان ضمن الورثه قاصر فيحق للمدعي طلب اصدار الحكم غيابيا بالنسبه للمدعى عليهم البالغين دون المساس بحقوق القاصر، اما اذا كانت الدعوى مقامة اضافة للتركة وطلب المدعي تحليف الورثة اليمين القانونية ولم يكن بينهم قاصر فهنا على المحكمة ان تحلف الورثة يمين عدم العلم وفق الصيغة التالية).

كما ان في حالة ما اذا كان من ضمن الورثة قاصر وكما اوضحت اعلاه فيجب اجراء المضاهاة على الدليل الكتابي المبرز فاذا تبين للمحكمة من خلال تقرير الخطوط تطابق توقيع او بصمة ابهام المتوفي في السند المبرز مع نماذج تواقيعه او بصمة ابهامه المتخذة مقياسا للتطبيق فعلى المحكمة والحالة هذه ان تحلف المدعي ومن تلقاء نفسها يمين الاستظهار كما ذكرنا.

كما يجوز لوارث او لورثه المتوفي الذي كان يدعي ان لمورثه بذمه الغير اموالا لم يستوفيها حال حياته ان يقيم الدعوى باعتباره وارثا للدائن، مع ملاحظه ان الوارث عند اقامته للمطالبه بالمبلغ الذي لمورثه لدى الغير انما يطالب فقط بمقدار مايصيب سهامه وفقا للقسام الشرعي الخاص بمورثه اما اذا اقام الدعوى جميع الورثه واثبتوا الدعوى فيحكم لهم كلا حسب سهامه بالمبلغ المطالب به، كما يجوز للورثه الذين لم يقيموا الدعوى ابتداءه ان يقدموا طلبا اثناء نظر الدعوى التي يقيمها الوارث لادخالهم اشخاصا ثالثه الى جانب المدعي محدثين دعوى حادثه منظمه يطلبون فيها الحكم لهم بما يصيب سهامهم وفقا للقسام الشرعي من المبلغ الذي يدعون انه لمورثهم لدى الغير المدعى عليه او عليهم.

وتجدر الاشارة الى ان القانون اجاز للمدعي انقاص طلباته الوارده في عريضة دعواه وذلك بان يطلب حصر الدعوى بمبلغ اقل من المبلغ الذي حدده في عريضة الدعوى وفي هذه الحاله يجوز له ان يطلب ابطال عريضة الدعوى بالمبلغ الذي يزيد عن المبلغ الذي حصره وعلى محكمة الموضوع في هذه الحاله اجابه طلبه واصدار قرار بابطال عريضة الدعوى مالم يكن هناك مانع قانوني من اجابه طلب الابطال كحاله تقديم المدعى عليه لدفع يؤدي الى رد الردعوى او كانت الدعوى مهياه للحسم. وان قرار الابطال هذا يجوز الطعن به لدى محكمة استئناف المنطقه بصفتها التمييزية خلال المده القانونية الحتمية المنصوص عليها في المادة (٢١٦) من قانون المرافعات المدنيه النافذ البالغه سبعه ايام تبدأ من تاريخ اليوم التالي لصدور قرار الابطال ان كانت المرافعة حضورية ومن تاريخ اليوم التالي لتاريخ التبليغ ان كان غيابيا.

ومن المهم التأكيد بان دعوى المطالبة بمبلغ هي من الدعاوى التي لابد للمحكمة المنضوره امامها الدعوى من التوسع والتدقيق عن سبب نشوء المبلغ المطالب به بذمة المدعى عليه حيث انه اذا تاكد للمحكمة بان المبلغ المطالب به هو عن عمل غير مشروع كان يكون عن ثمن مخدرات او عن مبلغ قيام المدعي بارتكاب جريمة وما الى ذلك فلا يجوز للمدعي المطالبة بالزام خصمه بالمبلغ المتحصل عن العمل غير المشروع وعلى المحكمة رد الدعوى حتى اذا اثبت المدعي دعواه بالدليل الكتابي. وقد منح قانون الاثبات محكمة الموضوع سلطه واسعة في التحري للوصول الى الحقيقه ومنحها حق

الاستيضاح من طرفي الدعوى واستجوابهم عن كافة مايلزم لحسم الدعوى ومن ثم اتخاذ الاجراء الذي تراه محكمة الموضوع مناسبا.

ان طرق الطعن المحدده قانونا لهذه الدعوى هي جميع طرق الطعن العاديه وغير العاديه مع ملاحظه يجب الانتباه لها وهي انه بصدور القانون رقم (**١٠ لسنة ٢٠١٦**) وهو قانون تعديل قانون المرافعات المدنيه النافذ رقم ٨٣لسنة ١٩٦٩ فقد حدد التعديل المذكور طرق الطعن في الاحكام فلم يجز الطعن بطريق الاستئناف اذا كانت قيمه الدعوى مليون دينار او اقل، ولكون القانون المذكور تسري احكامه على جميع الدعوى المدنيه وحتى الشرعيه ، واجد وإتماماً للفائدة نشر نص القانون المذكور :.

*(المادة (١) تلغى نص المادة (٣١) من قانون المرافعات المدنية رقم (٨٣) لسنة ١٩٦٩ ويحل محله ما يأتي:

المادة – ٣١ – تختص محكمة البداءة بدرجة أخيرة قابلة للتمييز بالنظر في الدعاوى الآتية:

١–دعوى الدين والمنقول التي لا تزيد قيمتها على مليون دينار.

٢–دعوى إزالة الشيوع في العقار أو في المنقول مهما بلغت قيمة كل منهما.

٣–تخلية المأجور مهما بلغ مقدار الأجرة.

٤–دعوى الحيازة و طلب التعويض عنها إذا رفعت بالتبعية و لم تتجاوز قيمة التعويض مليون دينار.

٥-دعوى الأقساط المستحقة من الديون المقسطة على ان لا يزيد مقدارها على مليون دينار، وكذلك المتبقي من دين اذا كان مليون دينار أو اقل، أما إذا آلت الدعوى لإثبات أصل الدين الذي يزيد على المبلغ المذكور فيكون الحكم الصادر فيها بدرجة أولى قابلا للاستئناف والتمييز.

٦-الدعاوى الأخرى التي تنص القوانين على اختصاص محكمة البداءة بدرجة أخيرة بها..

المادة (٢) يلغى نص المادة (٣٢) من القانون ويحل محله ما يأتي:
المادة (٣٢) تختص محكمة البداءة بالنظر فيما يأتي:

١-الدعاوى كافة التي تزيد قيمتها على مليون دينار، والدعاوى التابعة لرسم مقطوع، والدعاوى غير المقدرة القيمة و الدعاوى كافة التي لا تختص بها محكمة البداءة بدرجة أخيرة أو محكمة الأحوال الشخصية و يكون حكمها بدرجة أولى قابلا للاستئناف بموجب أحكام المادة (١٨٥) من هذا القانون، وفيما عدا ذلك يكون بدرجة أخيرة قابلا للتمييز مع مراعاة أحكام القوانين الأخرى.

٢-دعاوى الإفلاس وما ينشا عن التفليسة وفق الأحكام المقررة في قانون التجارة.

٣-دعاوى تصفية الشركات و ما ينشا عن التصفية وفق الأحكام المقررة في قانون الشركات

المادة (٣) يلغى نص الفقرة (٣) من المادة (٣٤) من القانون و يحل محله ما يأتي:

١- في الطعن تمييزا في القرارات الصادرة من محاكم البداءة و محاكم الأحوال الشخصية أو محاكم المواد الشخصية المبينة في الفقرة (١) من المادة (٢١٦) من هذا القانون.

المادة ٤. يلغى نص المادة (١٨٥) من القانون و يحل محله ما يأتي:

المادة – ١٨٥ – يجوز للخصوم الطعن بطريق الاستئناف في أحكام محاكم البداءة الصادرة بدرجة أولى في الدعاوى التي تتجاوز قيمتها مليون دينار والأحكام الصادرة منها في قضايا الإفلاس وتصفية الشركات.

المادة (٥) يلغى نص المادة (٢٠٤) من القانون و يحل محله ما يأتي:

المادة – ٢٠٤ – مدة الطعن بطريق التمييز (٣٠) ثلاثون يوما بالنسبة لأحكام محاكم البداءة والمواد الشخصية و الأحوال الشخصية و الاستئناف مع مراعاة ما تنص عليه أحكام المادتين (١٧٢) و (٢١٦) من

هـــذا القـــانون و مراعـــاة المـــدد الأخـــرى المنصـــوص عليهـــا في القوانين الخاصة.

المادة (٦) تلغى نص الفقرة(٢) من المادة (٢١٦) من القانون و يحل محلـــــــــه مـــــــــا يـــــــــأتي:

١- يكون الطعن تمييزا في القرارات المنصوص عليها في الفقرة (١) من هذه المادة، لدى محكمة استئناف المنطقة بصفتها التمييزيه، سواء كانت صادرة من محكمة البداءة او محكمة الأحوال الشخصية او محكمة المواد الشخصية، و يكون الطعن فيها تمييزا، أمام محكمة التمييز الاتحادية أذا كانت صادرة من محكمة الاستئناف بصفتها الاستئنافية، أمام محكمة التمييز الاتحادية اذا كانت صادرة من محكمة الاستئناف بصفتها الاستئنافية، و يكون القرار التمييزي الصادر نتيجة الطعن باتا)*.

وقد اجاز القانون للمدعي(وكحاله عامه تنطبق على هذه الدعوى وبعض الدعاوى المدنيه كدعاوى اجر المثل والتعويض) وحفاظا على حقوقه ان يطلب من القضاء المستعجل ايقاع الحجز الاحتياطي على اموال المدعى عليه المنقولة او العقارية وبما يغطي قيمة المبلغ المطالب به وقد رسم قانون المرافعات المدنية الاجراءات الشكلية لطلب ايقاع الحجز الاحتياطي والتي يمكن ان نوجزها بحالات ثلاثة :

١) اقامة دعوى للمطالبة بالحجز الاحتياطي قبل اقامة دعوى المطالبة بالمبلغ.

٢) اقامة دعوى المطالبة بالدين او المبلغ وتتضمن عريضة الدعوى طلب ايقاع الحجز الاحتياطي

٣) اقامة دعوى الحجز الاحتياطي بعد صدور حكم في الدعوى حتى وان لم يكتسب درجة البتات في الحالة الاولى تكلف المحكمة طالب الحجز الاحتياطي بتقديم كفالة حجزية بنسبة ١٠% بالمائة من قيمة المبلغ المطالب به او تقديم تامينات الى صندوق المحكمة وكذا الحال في الحالة الثانية وهي طلب ايقاع الحجز الاحتياطي عند اقامة الدعوى الاصلية اما الحالة الثالثة وهي اقامة دعوى الحجز الاحتياطي بعد صدور حكم في الدعوى الاصلية وان لم يكتسب درجة البتات ففي هذه الحالة يعفى طالب الحجز من تقديم الكفالة الحجزية او التامينات ويحق للمتضرر من قرار الحجز ان يتظلم منه امام المحكمة لالتي اصدرته خلال ثلاثة ايام من تاريخ التبلغ به كما له الحق بتمييز قرار التظلم خلال فترة لا تتجاوز سبعة ايام من تاريخ التبلغ به وذلك بعريضة يقدمها الى رئيس محكمة استئناف المنطقة بصفتها التمييزية.

ان حكم (المطالبة بمبلغ) يقبل الطعن بكافة طرق الطعن العادية وغير العادية ان تحققت الشروط القانونية في الطعن ومنها ان تكون قيمه المبلغ المطالب به في الدعوى يزيد عن مليون دينار كي يقبل الحكم الطعن استئنافا اضافه لطرق الطعن الاخرى .وكقاعده عامه في هذه الدعوى وسواها يجوز لاطراف الدعوى التنازل عن حق الطعن وذلك بتقديم طلب من جميع اطراف الدعوى الى المحكمة التي اصدرت الحكم يطلبون فيها (مجتمعين او منفردين) اعتبار الحكم باتاً لتنازلهم عن حقهم في الطعن، كما اجاز القانون لاطراف الدعوى التنازل عن حقهم في الطعن بورقه مصدقه من الكاتب العدل .

يجوز تنفيذ الحكم الصادر في هذه الدعوى(وغيرها من الدعاوى باستثناء دعوى إزالة الشيوع كما بينا) لدى مديرية التنفيذ حتى قبل اكتساب الحكم درجة البتات لعدم تعلق هذه الدعوى بعقار مع وجوب التقيد بتعديل قانون التنفيذ الاخير وخاصة ماورد في:.

المادة – ٥٣ – أولاً – التي نصت على انه يجوز تنفيذ الحكم خلال مدة الطعن القانونية إلا أن التنفيذ يؤخر إذا أبرز المحكوم عليه استشهاداً بوقوع الاعتراض على الحكم الغيابي أو الاستئناف أو بوقوع التمييز إذا كان الحكم متعلقاً بعقار ويستثنى من ذلك الأحكام والقرارات الصادرة بحق دوائر الدولة فيؤخر تنفيذها لحين اكتسابها الدرجة القطعية).

ان تنفيذ الحكم في الواقع العملي يستوجب ان يرفق طالب التنفيذ مع الحكم المصدق نسخه مصورة واحده من مستمسكاته الثبوتية مع نسخة من الوكالة وفي حالة كون المدعى عليه دائرة رسمية فاضافة لما ذكر يجب ربط نسخة مصدقة اخرى من جميع القرارات الصادره فيها لارسالها الى دائرة المدعى عليه/اضافه لوظيفته مع ورقة الاخبار بالتنفيذ

ان اجراءات تنفيذ الحكم الصادر في هذه الدعوى (واغلب الدعاوى المدنيه) تبدا بتنفيذه لدى اي مديريه تنفيذ يختارها الدائن (اذ لا اختصاص مكاني في الاجراءات التنفيذيه ولكن يجوز انابه مديريه تنفيذ محل إقامة المدين او محل العقار المحجوز لاكمال الاجراءات التنفيذيه).

ان اول اجراء يقوم به طالب التنفيذ هو مراجعة مديرية التنفيذ لغرض (فتح اضبارة تنفيذية) حيث يقوم المنفذ العدل بتدوين عبارة (للرسم والتنفيذ) على صلب الحكم المنفذ ثم يقوم طالب التنفيذ بمراجعة شعبة المتابعة والتسجيل في مديرية التنفيذ لغرض فتح الاضبارة التنفيذية ووفق النموذج المعد من قبل دائرة التنفيذ وذلك بان يثبت الموظف المختص فقرات الحكم المنفذ ومقدار الاتعاب المحكوم بها ورسم التحصيل ثم يوقع طالب التنفيذ على المذكرة التي تسمى (مذكرة فتح اضبارة تنفيذية) ثم يسدد الرسم القانوني عن فتح الاضبارة التنفيذية ثم تصدر مديرية التنفيذ مذكرة تسمى (مذكرة الاخبار بالتنفيذ) لغرض تبليغ المطلوب التنفيذ ضده بوجوب تسديد مابذمته وفقا لقرار الحكم المنفذ رضائا خلال سبعة ايام من تاريخ تبلغه بالمذكرة وثلاثون يوما اذا كان المطلوب تبليغه دائرة رسمية وفي حالة عدم تسديد دين الاضبارة ضمن المدة القانونية اعلاه فيستوفى رسم تحصيل بنسبة ثلاثة بالمائة من قيمة دين الاضبارة تستوفى لصالح مديرية التننفيذ.

اذا كان المطلوب التنفيذ ضده موظفا و يتقاضى راتبا شهريا وليس لديه اموال عقارية او منقولة قابلة للحجز فيجوز لطالب التنفيذ ان يطلب من المنفذ العدل استقطاع دين الاضبارة بالحجز على راتب ومخصصات المدين على ان لايتجاوز نسبة ٢٠%(خمس مايتقاضاه) اما اذا كان للمدين اموال ظاهرة عقارية او منقولة قابله للحجز فيحق للدائن ان يطلب ايقاع الحجز التنفيذي لاستيفاء دينه بشرط ان يكون العقار او المنقول المراد حجزه مما يجوز حجزه وفقا لقانون التنفيذ حيث ان قانون التنفيذ منع حجز اوبيع الفقرات التي حصرها القانون

في المادة (٦٢) من قانون التنفيذ النافذ رقم ٤٥لسنة ١٩٨٠المعدل وهي:

اولاً – اموال الدولة والقطاع الاشتراكي.

ثانياً – الاموال والاعيان الموقوفة وقفا صحيحا.

ثالثاً – ما يكفي لمعيشة المدين ومن يعيلهم من ارداته.

رابعاً – الاثاث المنزلية الضرورية للمدين مع افراد عائلته الا اذا كان الدين ناشئا عن ثمنها.

خامساً – الالات والادوات اللازمة للمدين لممارسة صنعته او مهنته ما لم يكن الدين ناشئا عن ثمنها.

سادساً – المؤونة اللازمة لاعاشة المدين وافراد عائلته لمدة شهر واحد.

سابعاً – الكتب الخاصة بمهنة المدين.

ثامناً – عدد وادوات المزارع والفلاح الخاصة بالزراعة والضرورية لممارسة عمله والبذور التي يدخرها لزرعها والسماد المعد لاصلاح الارض والحيوانات المستخدمة في الزراعة وما يكفي لمعيشته مع عائلته من حاصلاته الارضية والمواد اللازمة لمعيشته لمدة شهر واحد.

تاسعاً – الاثمار والخضروات والمحصولات الارضية قبل ان تكون لها قيمة مادية.

عاشراً – ما زاد على الخمس من الراتب والمخصصات بما في ذلك مخصصات غلاء المعيشة، التي يتقاضاها الموظف والعسكري ورجل الشرطة والعامل وذوي الرواتب التقاعدية، وكل من يتقاضى راتبا او

اجورا من الدولة.

حادي عشر – السفاتج وسندات الامر وسائر الاوراق التجارية القابلة للتداول.

ثاني عشر – اثار المؤلف والصور والخرائط واللوحات الفنية الاخرى قبل طبعها. اذا كان الاثر معد لعرضه للبيع بحالته التي وضعها المؤلف فيجوز حجزه.

ثالث عشر – العلامة الفارقة والعنوان التجاري وبراءة الاختراع والنموذج الصناعي.

رابع عشر – مسكن المدين او من كان يعيلهم بعد وفاته. ويعتبر بدل بيع المسكن او بدل استملاكه للمنفعة العامة بحكم المسكن، كما تعتبر الحصة الشائعة من المسكن والارض المعدة لانشاء مسكن عليها بحكم المسكن ايضا، غير انه اذا كان المسكن مرهنا او كان الدين ناشئا عن ثمنه، فيجوز حجزه لوفاء بدل الرهن او الثمن.

خامس عشر – عقار المدين الذي يتعيش من وارداته التي لا تزيد على حاجته وحاجة من كان يعيلهم بعد وفاته. واذا كان العقار مرهونا او كان الدين ناشئا عن ثمنه فيجوز حجزه وبيعه لوفاء بدل الرهن او الثمن.

سادس عشر – العقار بالتخصيص الا تبعا للعقار الذي خصص له.

سابع عشر ـ بدل الوحدة السكنية أو مبلغ التعويض المصروفين لذوي الشهيد وفقا لقانون مؤسسة الشهداء رقم (٢) لسنة ٢٠١٦ اذا كانت مخصصة للسكن ولم يكن للمستفيد دار سكن على وجه الاستقلال.

ثامن عشر ـ أموال السفارات الأجنبية والهيئات الدبلوماسية.
تاسع عشر ـ راتب الحماية الاجتماعية. (١٣).

اما اذا لم يكن المدين موظف وليس لديه اموال قابله للحجز جاز للدائن طلب الزام المدين بتقديم تسويه مقبولة لسداد الدين تتناسب مع حجم الدين وموارد المدين المالية وللمنفذ العدل سلطة بالزام المدين بالتسوية التي يراها مناسبة فان رفضها الدائن فعلى المنفذ العدل تكليف الدائن باثبات المقدرة المالية للمدين وعلى ضوء اثبات الدائن للمقدرة المالية للمدين يجوز للمنفذ العدل تعديل التسوية وفقا لما يراه مناسبا وبعد ان تفرض التسوية يكلف المدين بتسديدها شهريا وذلك بان يراجع مديرية التنفيذ لغرض دفع القسط الشهري المستحق في شعبة الحسابات وتودع المبالغ كامانات تصرف للدائن لاحقا وفي حالة اخلال المدين بالتسوية المفروضة جاز للدائن ان يطلب من المنفذ العدل حبس المدين مدة لاتتجاوز اربعة اشهر وللمنفذ العدل ان كان قاضيا الاستجابة لطلب الحبس او رفضه رفضا مسببا اما اذا لم يكن المنفذ العدل قاضيا فعلى المنفذ الدل احالة طلب الحبس الى قاضي البداءة الاول للبت في الطلب وفقا للقانون مع ملاحظة ان قانون التنفيذ لم يجز حبس الفئات المذكورة في المواد(٤١و٤٢) من قانون التنفيذ حيث نصت المادة (٤١) على (لا يجوز حبس المدين في الحالات الاتية:

اولا – اذا لم يكمل الثامنة عشرة من عمره او جاوز عمره ستين سنة.
ثانياً – اذا كن من اصول الدائن او فروعه او اخوته او زوجاته ما لم يكن الدين نفقة محكوما.

ثالثا – اذا كان ذا راتب او اجر يتقاضاه من الدولة او القطاع الاشتراكي.

رابعاً– اذا اقتضى الدين او سقط باي وجه من الوجوه).

اما المادة (٤٢) فقد نصت:

اولا – اذا اقتنع المنفذ العدل ان المدين قادر على الوفاء بالدين او بجزء منه ولم يبد تسوية مناسبة ولم تكن له اموال ظاهرة قابلة للحجز، ورفض التسوية التي عرضها عليه المنفذ العدل جاز حبسه.

ثانيا – اذا توقف المدين عن الوفاء بالتسوية التي وافق عليها جاز حبسه.

بعد تسديد الدين سواء بموجب اقساط او بموجب تسوية واستيفاء كامل دين الاضبارة بما فيها رسم التحصيل فيقرر المنفذ العدل ختام الاضبارة التنفيذية.

ان طرق الطعن في اي قرار يتخذه المنفذ العدل هما ١. التظلم خلال ثلاثة ايام من تاريخ التبلغ بالقرار امام نفس المنفذ العدل الذي اصدرة ٢. تمييز القرار امام محكمة استئناف المنطقة بصفتها التمييزية خلال مده اقصاها سبعة ايام تبدا من اليوم التالي لتاريخ التبلغ بالقرار. ولايشترط لسلوك طريق الطعن تمييزا بالقرار الذي يتخذه المنفذ العادل سلوك طريق التظلم حيث اعتبر قانون التنفيذ تمييز قرار المنفذ العدل نزولا عن حقه في التظلم.

كما تجدر الاشارة الى ان المحرر التنفيذي يجب تقديمه للتنفيذ خلال مدة لا تتجاوز سبعة سنوات من تاريخ اكتسابه درجه البتات حيث يفقد المحرر التنفيذي قوته التنفيذية بعد مضي المده المذكوره

وكذا الحال اذا قدم الحكم للتنفيذ ولم يراجع الدائن مديريه التنفيذ ففي هذه الحاله تختم الأضبارة التنفيذيه اذا مضت مده سبعه سنوات على تاريخ اخر اجراء تنفيذي مما ينبغي والحالة هذه على الدائن (طالب التنفيذ) الى مراجعه محكمة البداءة لاقامة دعوى (تجديد القوة التنفيذية للحكم القضائي) في حاله توافر شروطهاللمطالبه بتجديد قوه الحكم التنفيذيه ليتسنى له المطالبه مجددا بتنفيذ الحكم . ان الاجراءات التنفيذيه التي فصلتها تنطبق على اغلب الاحكام فلاحاجه لتكرار شرحها عند شرح باقي الدعاوى المدنيه باستثناء الاجراءات التنفيذيه التي استلزم القانون اتخاذ اجراء تنفيذي اضافي لخصوصيه الدعوى (كالاحكام الخاصة بمنع المعارضه ورفع التجاوز والتخليه) لذا فان اي اضافه في الاجراءات التنفيذيه سوف اشير اليها عند بحث كل دعوى دون الحاجه لاعاده بيان الاجراءات التنفيذيه العامه المذكوره مفصلا في اعلاه.

- **وفي ما يلي نموذج عريضة دعوى المطالبه بمبلغ**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة...... المحترم

المدعي/ .... / وكيله المحامي.....
المدعى عليه/......... /يسكن........

جهة الدعوى

....
لموكلي بذمة المدعى عليه مبلغ قدره (....دينار) وذلك عن .... الا ان المدعى عليه ممتنع عن تسديد المبلغ المذكور لموكلي رغم المطالبه والاستحقاق.لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بالزام المدعى عليه بان يدفع لموكلي المبلغ المدعى به والبالغ (..دينار) و تحميله الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:
١.سائر البينات القانونية

المحامـــــــــي
....
وكيل المدعي بموجب الوكــاله العامه
المخول فيها الصلاحيات القانونية

- **نموذج اخر لإقامة دعوى المطالبه بمبلغ عن قيمه مواد**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة.... المحترم

المدعي/.................... / وكيله المحامي....

المدعى عليه/................. /يسكن........

جهة الدعوى

....

لموكلي بذمة المدعى عليه مبلغ قدره (..... مليون دينار) وذلك عن قيمه مواد انشائيه اشتراها من محل موكلي. الا ان المدعى عليه ممتنع عن تسديد المبلغ اعلاه لموكلي رغم المطالبه والاستحقاق.لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بالزام المدعى عليه بان يدفع لموكلي المبلغ المدعى به والبالغ (....دينار) و تحميله الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١.سائر البينات القانونية

المحامـــــــي

....

وكيل المدعي بموجب الوكــالة العـــامه

المصدقه من كاتب عدل.....

المخول فيها الصلاحيات القانونية

٤-دعوى تخليه المأجور:.

دعوى يقيمها المؤجر على المستأجر وتقام امام محكمة البداءة المختصه مكانيا وهي محكمة محل العقار المراد تخليته يطلب فيها المدعي تخلية المأجور (العقار) العائد له وتسليمه له خاليا من الشواغل وفي هذه الدعوى اذا كان المالكين شركاء فيجب اقامتها من قبل اصحاب الحصه او السهام الاكبر (ويقصد بتعبير –اصحاب الحصص او السهام الاكبر – هم الشركاء الذين تبلغ مجموع سهامهم او حصصهم اكثر من النصف) وتختلف هذه الدعوى عن دعوى منع المعارضه بان دعوى التخليه تقام على المستأجر بينما تقام دعوى (منع المعارضه) على الغاصب .وعموما يجوز إقامة هذه الدعوى لتخلية العقارات المؤجره لاغراض السكن ويجوز اقامتها كذلك للمطالبه يتخلية العقارات المؤجره للاغراض التجاريه وسواها.الا ان احكام القانون المدني الخاصه بعقد الايجار تسري على دعاوى التخليه للعقارات المؤجره للاغراض التجاريه او الصناعيه وذلك استنادا للقرارمجلس قياده الثوره المنحل المرقم ٢٥ لسنة ١٩٩٦ اما العقارات المؤجرة للسكن فيسري عليها احكام قانون ايجار العقارمالم يرد نص خلاف ذلك.

عموماً لابد لإقامة دعوى التخليه للعقارات المؤجره لاغراض السكن ان تتوافر في الدعوى احدى حالات التخليه المذكوره حصرا في المادة (١٧من قانون ايجار العقار النافذ رقم ٨٧لسنة ١٩٧٩ المعدل بالقانون رقم ٥٦لسنة ٢٠٠٠)

واجد من المفيد ولغرض الاحاطه بموضوع هذه الدعوى – باعتبارها من الدعاوى التي يكثر اقامتها في الواقع العملي دراستها بشكل تفصيلي وايراد النصوص القانونية ذات الصله – ونبدا بنص المادة(١٠)– يلغى نص المادة السابعة عشرة من القانون ويحل محله ما يأتي:

المادة السابعة عشرة (المعدله)

لا يجوز للمؤجر أن يطلب تخلية العقار الخاضع لأحكام القانون إلا لأحد الأسباب الآتية:

١- إذا لم يدفع المستأجر قسط الإيجار رغم مرور (٧) سبعة أيام على إستحقاقه وإنذار المؤجر له بعد إنقضائها بوساطة الكاتب العدل بوجوب دفعة خلال (٨) ثمانية أيام من تاريخ تبليغه بالإنذار، وتكون مصاريف الإنذار وافي داع في هذه الحالة على المستأجر. ولا يستفيد المستأجر من هذه الحماية إلا مرة واحدة في السنة والواحدة التي تبدأ من الإنذار الأخير، يجوز للمؤجر بعدها أن يطلب التخلية إذا لم يدفع المستأجر القسط المستحق خلال (١٥) خمسة عشر يوما من تاريخ إستحقاقه.

٢- إذا أجر المستأجر المأجور أو تنازل عن الإيجار كلا أو جزءا دون موافقة تحريرية من المؤجر، أو أسكن معه

في المأجور غير من ذكروا في المادة الثالثة عشرة من القانون.......

٣- إذا أحدث المستأجر بالمأجور ضررا جسيما عمدا أو إهمالا.

٤- إذا أحدث المستأجر تغييرا جوهريا في المأجور دون موافقة المؤجر التحريرية.

٥- إذا استعمل المستأجر المأجور خلافا للغرض المبين في عقد الإيجار.

٦- إذا ترتب على إستعمال المستأجر للمأجور إساءة إلى سمعة المؤجر.

٧- إذا أصبح العقار المأجور غير مسكون مدة تزيد على (٤٥) خمسة وأربعين يوما دون عذر مشروع.

٨- إذا بنى المستأجر أو زوجه أو أحد أولاده القاصرين عقارا للسكنى في حدود المدينة التي يقيمون فيها عادة.

٩- إذا تملك المستأجر أو زوجه أو أحد أولاده القاصرين، أو كان يملك أي منهم في حدود المدينة التي يقيمون فيها

عادة عقارا صالحا للسكنى يمكن تخليته قانونا أو كان خاليا أو أخلي ولو أجره للغير بعد خلوه .

١٠-إذا أراد المالك هدم العقار لإعادة بنائه بشكل يشتمل على وحدتين سكنيتين فأكثر أو بشكل عمارة وفق التصميم الأساسي للمنطقة التي يقع فيها العقار.

١١-إذا أراد المالك إضافة طوابق جديدة إلى بناء قائم وكانت تخلية المأجور كلا أو جزءا ضرورية بالقدر الذي تقتضيه طبيعة العمل.

١٢-إذا استجدت بعد العقد ضرورة تلجئه هو أو أحد أولاده المتزوجين إلى سكنى العقار المأجور، ولم يكن لأي منهم أو لزوجه أو أحد أولاده القاصرين، عقار سكنى على وجه الإستقلال يستطيع أن يسكنه في حدود المدينة التي يقيم فيها عادة. ويعتبر من قبيل الضرورات الملجئة بوجه خاص:

أ- إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع الإشتراكي سواء داخل العراق أم خارجه ونقل إلى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بناء على

مقتضيات المصلحة العامة أو انتهت خدمته لأي سبب كان.

ب- إذا كان المؤجر ممن ذكروا في البند (أ) من هذه الفقرة وأنهى دراسته أو تدريبه خارج العراق وعاد إلى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني.

ت- إذا كان المؤجر موظفا معارة خدماته إلى خارج العراق أو طالب بعثة أو زمالة أو إجازة دراسية أو طالبا يدرس في الخارج بموافقة الجهات الرسمية العراقية وعاد إلى المدينة التي يقع فيها عقاره السكني بعد إنتهاء مهمته الوظيفية أو الدراسية.

ث- إذا كان المؤجر من منتسبي دوائر الدولة أو القطاع الإشتراكي وأخطر من جهة مخولة بإخلاء الدار أو الشقة الحكومية التي يسكنها.

ج- إذا كان المؤجر قد صدر عليه حكم مكتسب درجة البتات بإخلاء العقار السكني الذي يشغله بصفة مستأجر دون أن يكون سبب التخلية ناشئا عن فعله أو إمتناعه وإذا عاد الأسير أو المفقود إلى المدينة

التي تقع فيها الدار المؤجرة سواء أكانت مسجلة بإسمه أم بإسم زوجه أم بإسم أحد أولاده القاصرين.

ح- إذا أصبح المأجور آيلا للسقوط.

خ- إذا مضت على عقد الإيجار مدة (١٢) إثنتي عشرة

.

وقد اشترط القانون لتطبيق الفقرتين (١٠و١١) من المادة السابعة عشرة من القانون، أن يوجه المالك إنذارا إلى المستأجر مرفقة به صورة مصدقة من إجازة البناء قبل مدة لا تقل عن (٩٠) تسعين يوما من تاريخ طلب التخلية وأن يشرع بالهدم والبناء خلال مدة لا تزيد على (٩٠) تسعين يوما من تاريخ التخلية الفعلية.

إذا لم يسكن المؤجر العقار الذي أخلي للسبب المنصوص عليه في الفقرة (١٢) من المادة السابعة عشرة من القانون خلال مدة (٩٠) تسعين يوما أو سكنه ولم يستمر على سكناه مدة (٣) ثلاث سنوات متواصلة من تاريخ الإخلاء أو لم يباشر الهدم والبناء في العقار الذي أخلي بمقتضى الفقرات (١٣،١١،١٠) من المادة السابعة عشرة بدون عذر مشروع فللمستأجر الحق في شغل المأجور بالشروط السابقة الواردة في عقد الإيجار أوطلب التعويض عن الأضرار إصابته بسبب التخلية.

ومن المهم الاشاره الى ان قانون ايجار العقارالمعدل النافذ حدد العقارات التي لاتسري احكامه بالنسبه لحالات التخليه ومنها العقارات المستأجره لغير العراقيين والعقارات المؤجره للشركات والعقارات المبنيه حديثا والتي اكتمل بنائها بعد ١٩٩٨/١/١والعقارات المستأجره لاغراض تجاريه. وبالتاكيد العقارات المستأجره لاغراض تجاريه او صناعيه ما ذكرنا انفا - ان عريضة دعوى التخليه يجب ان تتضمن (سبب طلب التخليه) لان المدعي مقيد بعريضة دعواه فيحدد احد اسباب التخليه، وان كل حاله من حالات التخليه تستدعي عند اقامتها مراعاه ماستوجبه القانون والاتجاهات التمييزية كي لاترد الدعوى سواء شكلا او موضوعا.

ان دعوى التخليه من الدعاوى مقدره القيمه اذ يستوفى الرسم القانوني بجميع دعاوى التخليه نسبيا على اساس بدل الايجار السنوي بنسبه ٢% على ان لايتجاوز الرسم القانوني في كل الاحوال عن خمسين الف دينار يضاف لها رسم الطابع الفي دينار فهي بذلك من الدعاوى التابعه لرسم نسبي، ان مرفقات الدعوى هي نسخه حديثه مصدقه من سند الملكيه وعقد الايجار- ان وجد- والقسام الشرعي ان كان العقار يعود لمورث المدعين، وبعد المباشره بنظر الدعوى وتقديم الطرفين الدفوع والاسانيد القانونية تجري المحكمة الكشف الموقعي على العقار موضوع الدعوى بدلاله مساح مختص لاغراض الدلاله وبيان واقع الحال، افرز الواقع العملي ان دعوى تخليه

المأجور بسبب امتناع المدعى عليه –المستأجر– عن دفع بدل الايجار هي من التي يكثر اقامتها امام المحاكم لذا من الضروري لاتمام الفائده الاسهاب في شرح هذه الدعوى: فلقد اوجب قانون ايجار العقار النافذ على المستأجر ان يدفع بدل الايجار المتفق عليه في موعده المحدد وهو خلال سبعه ايام الاولى من بدايه استحقاقه والا جاز للمؤجر طلب تخلية المأجور لامتناع المستأجر عن تسديد بدل الايجار في موعده وان ماسوف نتناوله في هذا الشرح انما يخص حالة اقامة دعوى التخلية استنادا للمادة (١٧) من قانون ايجار العقار ويخص العقارات المؤجرة لاغرض سكنية حصرا اما في حالة امتناع المستأجر عن دفع بدل الايجار للعقارات المؤجرة لاغراض غير سكنية فهو ماسوف نتناوله لاحقا. لذا فانه في حالة امتناع المستأجر عن دفع بدل الايجار– في عقار خاضع لاحكام قانون ايجار العقار النافذ– في موعده المحدد فيجب على المؤجر المدعي قبل اقامته دعوى التخليه ان يوجه انذارا الى المستأجر بواسطه الكاتب العدل بعد مضي سبعه ايام من تاريخ استحقاق بدل الايجار (وهذه المده اوجبها القانون ويجب بعد مضيها توجيه الانذار وان عدم مراعاه هذه المده يعد الانذار قد عابه عيب شكلي ويجعله غير ذو قيمه قانونية مما يجعل دعوى الدعوى عرضه للرد شكلا) ويجب ان ينذر المؤجر المستأجر فيه بوجوب دفع بدل الايجار المستحق خلال مده اقصاها ثمانيه ايام تبدا من اليوم التالي من تاريخ تبلغ

المستأجر بالانذار (وهذه المده قطعيه اوجبها القانون ايضا فلابد من ان يمنح المؤجر المستأجر هذه المده قبل إقامة دعوى التخليه لسبب عدم دفع الاجره).

وفي مايلي نموذج للانذار بسبب عدم دفع بدل الايجار لعقار مؤجر لاغراض سكنيه ويسري عليه احكام قانون ايجار العقار موجه من المالك المنفرد.

انـــــــــذار

....

بواسطه السيد كاتب عدل.......... المحترم .

المنذر / .... / وكيله المحامي............

الى السيد / .... / يسكن.............

جهة الانذار

....

سبق لموكلي (........) وان اجر لك دار السكن المشيده على القطعه المرقمه.... مقاطعه.... ببدل ايجار شهري قدره (........). ولعدم قيامك بتسديد بدل الايجار لهذا الشهر (شهر..من عام.....) رغم مضي المده القانونية البالغه سبعه ايام من تاريخ استحقاقه لذا فان موكلي ينذرك بوجوب تسديد بدل الايجار المطالب به وخلال مده اقصاها ثمانيه ايام من تاريخ اليوم التالي للتبليغ وبعكسه فان موكلي سوف يضطر لإقامة دعوى التخليه وفقا لاحام المادة ١٧من قانون ايجار العقار المعدل النافذ. مع التقدير

المنذر

....

وكيله المحامي

................./

موجب الوكاله العامه

المرقمه(......)

- وفــي مــا يلــي **نمــوذج للانــذار موجــه مــن اصــحاب الحصــص الاكبــر بســبب عــدم دفــع بــدل الايجــار فــي عقــار مملــوك علــى الشــيوع مشــمول بقــانون ايجــار العقار :**

انــــــــذار

....

بواسطه السيد كاتب عدل.......... المحترم

المنذر /........... / وكيله المحامي.................

الى السيد / .... / يسكن..................

جهة الانذار:

سبق لموكليني (..............) وان اجروا لك دار السكن المشيده على القطعه المرقمه.... مقاطعه.... ببدل ايجار شهري قدره (...). ولعدم قيامك بتسديد بدل الايجار لهذا الشهر (شهر ...من عام.....) رغم مضي المده القانونية البالغه سبعه ايام من تاريخ استحقاقه لذا فان موكليني – باعتبارهم اصحاب الحصص الاكبر – ينذرونك بوجوب تسديد بدل الايجار المطالب به وخلال مده اقصاها ثمانيه ايام من تاريخ اليوم التالي للتبليغ وبعكسه فان موكليني سوف يضطرون لإقامة دعوى التخليه وفقا لاحام المادة (١٧) من قانون ايجار العقار. مع التقدير

المنذرين

وكيلهم المحامي..

بموجب الوكاله العامه المرقمه....

المؤرخه في..الصادره من كاتب عدل......

فان لم يسدد المستأجر بدل الايجار في المده القانونية المذكوره جاز للمدعي او المدعين إقامة دعواه بالتخليه، الا انه في حاله ان قام المستأجر بتسديد بدل الايجار المتفق عليه ضمن مده الثمانيه ايام ففي هذه الحاله لاجدوى من إقامة دعوى التخليه مع ملاحظه ان المستأجر لايستفيد من هذه الحمايه القانونية المشار اليها اي (التاخر عن دفع بدل الايجار) اكثر من مرة في السنة الواحده اي اذا تاخر في دفعه رغم مضي المده القانونيه ووجه المؤجر الانذار بوجوب دفعه واستجاب المستأجر وسدد بدل الايجار فلا يجوز للمؤجر ان يطلب التخليه الا انه اذا كرر المدعى عليه امتناعه عن تسديد بدل الايجار المتفق عليه خلال سنة واحده فانه يفقد الحمايه القانونية هذه ويحق انذاك للمؤجر طلب التخليه للسبب المذكور، ان لكل دعوى تخليه مقامه وفقا لاحدى اساب التخليه المذكوره في قانون ايجار العقار المعدل لها احكامها الخاصة وفقا لخصوصيه الدعوى وما تطلبه القانون من شروط لاجابه دعوى المدعي وعموما يمتد عقد الايجار بالنسبه للعقارات المشموله باحكام قانون ايجار العقار بحكم القانون حتى بعد انتهاءمدته بشرط ان يستمر المستأجر شاغلا للمأجور ومستمرا بدفع بدل الايجار وهذا المبدا يسمى(الامتداد القانوني لعقد الايجار) ، الا ان هناك من العقارات المستأجره لايسري عليها احكام قانون ايجار العقار المعدل بل يسري على دعاوى التخليه بصددها احكام التخليه الوارده في القانون المدني- كما ذكرنا سابقا- ومنها العقارات المشموله باحكام قرار مجلس قياده الثوره المنحل رقم

٢٥لسنة ١٩٩٦ وهي (العقارات المستأجرة للاغراض التجاريه او الصناعيه) و العقارات الاخرى التي لايسري عليها احكام قانون ايجار العقار النافذ و المنصوص عليهابالتفصيل في القانون رقم ٥٦ لسنة ٢٠٠٠ (قانون تعديل قانون ايجار العقار النافذ).

ان دعاوى التخليه للعقارات التي لاتسري عليها احكام قانون ايجار العقار المعدل ويسري عليها احكام القانون المدني لايسري عليها مبدا (الامتداد القانوني لعقد الايجار) فعقد الايجار ينتهي بانتهاء مدته (لكون العقد شريعه المتعاقدين وفقا لماتضمنه القانون المدني) ولكن ان كان عقد الايجار انعقد دون اتفاق على مده او تعذر اثبات المده او عقد لمده غير محدده ، فيجب على المؤجر توجيه انذار للمستأجر وفقا لمتطلبات المادة (٧٤١من القانون المدني) يعلن فيه رغبته بعد رغبته بتجديد العقد ويطلب تخليه الماجوز وتسليمه له خاليا من الشواغل : ومن التطبيقات القصائيه لذلك القرار التمييزي الصادر من محكمة استئناف صلاح الدين بصفتها التمييزية في قرارها المرقم ٥٦/حقوقيه / ٢٠١٩المؤرخ في ٢٠١٩/٥/٢حيث نص القرار المذكور على مايلي (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي واقعاً ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً وعند عطف النظر على القرار المميز لوحظ انه صحيح وموافق للقانون كون مدة العقد المبرم بين الطرفين لم ينتهي اجله وحيث ان العقد شريعة المتعاقدين علاوة على أن الانذار المسير من قبل المدعي لم يستوفي الشكلية القانونية التي تطلبتها المادة (٧٤١) من القانون المدني فتكون دعوى المدعي لاسند لها من القانون وحرية

بالرد وهذا ماقضى به الحكم المميز فيكون القرار والحالة هذه تطبيقاً سليماً للقانون قررت المحكمة تصديق الحكم المميز ورد اللائحة التمييزية وصدر القرار بالاتفاق في ٢٠١٩/٥/٢)، ولكن اذا لم يكن هناك اتفاق بين المؤجر والمستأجر على مده العقد او عقد لمده غير محدده او تعذر اثبات مدته – كما ذكرنا – فيعتبر عقد الايجار والحاله هذه منعقدا لمده دفع بدل الايجار وينتهي بانتهائها ولابد في هذه الحاله للمؤجر قبل إقامة دعوى التخليه ان يوجه انذارا للمستاجر بواسطه الكاتب العدل يطلب فيه تخليه المأجور وعلى ان يكون الانذار مستوفيا حتما لاحكام المادة (٧٤١) من القانون المدني اذ ان توجيه الانذار هو شرط اساسي قبل اقامة دعوى التخلية وان المدد الواردة في المادة (٧٤١) حتميه يجب مراعاتها بكل دقة ولاهميه الاحكام الوارده في الماده المذكوره اجد ان من المفيد بيانها حيث نصت المادة المذكوره على مايلي *(اذا عقد الايجار دون اتفاق على مدة او عقد لمدة غير محددة او اذا تعذر اثبات المدة المدعى بها فيعتبر الايجار منعقدا للمدة المحددة لدفع الاجرة وينتهي بانقضاء هذه المدة بناء على طلب احد المتعاقدين اذا هو نبه المتعاقد الاخر بالاخلاء في المواعيد الاتي بيانها:

أ– في الاراضي اذا كانت المدة المحددة لدفع الاجرة ستة اشهر او اكثر يكون التنبيه بثلاثة اشهر فاذا كانت المدة اقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الاخير، كل هذا مع مراعاة حق المستأجر في المحصول وفقا للعرف.

ب – في المنازل والحوانيت والمكاتب والمتاجر والمصانع والمخازن

وما الى ذلك، اذا كانت المدة المحددة لدفع الاجرة اربعة اشهر او اكثر، يكون التنبيه قبل انتهائها بشهرين، فاذا كانت المدة اقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الاخير.

ج – في المساكن والغرف المؤثثة وفي اي شيء غير ما تقدم، اذا كانت المدة المحددة لدفع الاجرة شهرين او اكثر يكون التنبيه قبل نهايتها بشهر واحد فاذا كانت المدة اقل من ذلك كان التنبيه قبل نصفها الاخير.)*

ان عدم مراعاة المدد الحتمية المذكورة في المادة اعلاه يجعل دعوى التخلية واجبة الرد (شكلا) بسبب العيب والخلل في توجيه الانذار.

وفي مايلي **نموذج الانذار بالنسبه للعقارات المستأجره التي يسري عليها احكام القانون المدني :**

انـــــــذار

....

المنذر / .... / وكيله المحامي.....

الى السيد / .... / يسكن

سبق لموكلي (.......) وان اجر لك المحل التجاري المشيد على جزء من القطعه المرقمه... مقاطعه... ببدل ايجار شهري قدره (.....)ودون الاتفاق على مده ، ولعدم رغبه موكلي بتجديد عقد الايجار واستنادا لاحكام الماده ٧٤١من القانون المدني لذا فان موكلي ينذرك بوجوب تخليه المأجور وتسليمه له خاليا من الشواغل نهايه هذا الشهر، وبعكسه سوف اضطر لإقامة دعوى التخليه وفقا لاحكام القانون المدني النافذ .

وكيل المنذر / المحامي ...

نموذج اخر لانذار بالتخليه لدار سكن حديثه التشييد اكتمل تشييدها بعد ١٩٩٨/١/١

انـــــــذار

المنذر /.... / وكيله المحامي...........

الى السيد /...... / يسكن

جهة الانذار:

سـبق لمـوكلي (.......) وان اجـر لـك دار السـكن حديثـه التشـييد المشـيده علـى القطعـه المرقمـه ... مقاطعـه....... ببـدل ايجـار شـهري قـدره (......) دون اتفـاق علـى مـده، ولعـدم رغبـه مـوكلي بتجديـد عقـد الايجـار، لـذا فـاني انـذرك واسـتنادا لاحكـام المـاده ٧٤١مـن القـانون المـدني بوجـوب تخليـه المـأجور وتسـليمه لـه خاليـا مـن الشـواغل نهايـه هـذا الشـهر، وبعكسـه سـوف اضطر لإقامة دعوى التخليه وفقا لاحكام القانون المدني النافذ.

مع التقدير

المحامـــــــي
....
وكيل المنذر
بموجب الوكاله
بعدد...في...
كاتب عدل ....

وتجدر الاشارة الى انه في حالة انتهاء مده عقد الايجار المشمول باحكام القانون المدني فلا حاجة والحالة هذه لتوجيه الانذار وفق احكام المادة (٧٤١) بل يجوز للماجر ان يقيم دعوى التخليه دون الحاجة الى توجيه انذار لان العقد ينتهي بانتهاء مدته.كما يجب دوما اتباع المده القانونيه الحتميه التي اوجبتها الماده المذكوره لتوجيه الانذار وعلى اساس المده المحدده لدفع الاجره .

ان الاجراءات التي تتبعها محكمة الموضوع تبدا بعد التحقق من صحه التباليغ ومن ثم المباشره بالمرافعة ومن ثم ترفق مستندات الدعوى وهي سند حديث للعقار وعقد ايجار اصلي – ان وجد – والقسام الشرعي ان كان العقار مملوك لمورث المدعي وعقد مساطحه ان كان العقار يعود لمساطح اصوليا، بعدها تتحقق المحكمة من صحة ادعاء المدعي وتجري الكشف الموقعي على العقار موضوع الدعوى ومن ثم تصدر المحكمة حكمها بتخلية المأجور وتسليمه للموجر خاليا من الشواغل اذا تايد توافر الشروط الشكليه والموضوعيه في الدعوى والا تصدر حكمها برد الدعوى اما شكلا او موضوعا وحسب الاحوال، وقد تايد ذلك باتجاه محكمة استئناف صلاح الدين الاتحاديه بصفتها التمييزية في قرارها المرقم ٣/حقوقيه /٢٠٢٠المؤرخ في ٢٠٢٠/١/٨الذي جاء فيه (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي واقعاً ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً وعند عطف النظر على القرار المميز لوحظ

أنـه صـحيح موافـق للقـانون للأسـباب التـي اسـتند إليهـا ذلـك أن المـدعي والأشـخاص الثالثـة أصـبحوا أصـحاب القـدر الاكبـر فـي العقـار ويحـق لهـم المطالبـة بالتخليـة ولكـون الإنـذار الموجـه للمـدعي عليـه مسـتوفي الشـكلية القانونيـة وفـق نـص المـادة (٧٤١) مـن القـانون المـدني عليـه تكـون المحكمـة قـد أكملـت كافـه إجراءاتهـا بالـدعوى وان قرارهـا المميـز بـإلزام المـدعى عليـه بتخليـه المحـل موضـوع الـدعوى جـاء تطبيقـاً سـليماً لحكـم القـانون عليـه قـرر تصـديقه ورد الطعـن التمييـزي وتحميـل المميـز رسـم التمييـز وصدر القرار بالاتفاق في ٨/١/ ٢٠٢٠).

ان اجـراءات تنفيـذ حكـم التخليـه عمومـا تبـدء كمـا فـي (اجـراءات تنفيـذ بـاقي الاحكـام المدنيـه) (بفـتح الأضـبارة التنفيذيـه) لـدى مديريـه التنفيـذ التـي تقـوم باصـدار (مـذكره الاخبـار بالتنفيـذ) لغـرض تبليـغ المـدين بوجـوب تخليـه المـاجوز خـلال مـده اقصـاها سـبعه ايـام ومـن ثـم اصـدار مـذكره (الاحضـار الجبـري) فـي حالـه امتنـاع المـدين(المطلـوب التنفيـذ ضـده) عـن التنفيـذ رضـاءا، مـع وجـوب مراعـاه ان قـانون ايجـار العقـار اجـاز للمنفـذ العـدل امهـال المـدين فتـره لاتزيـد عـن تسـعون يومـا لتخليـه المـأجور المسـتغل لاغـراض سـكنيه (اذا كـان العقـار يخضـع لاحكـام قـانون ايجـار العقـار) وفـي حالـه امتنـاع المـدين عـن تخليـه المـاجور رغـم مضـي فتـره الامهـال القانونيـة فيحـق لطالـب التنفيـذ طلـب التخليـه جبـرا وفـي هـذه الحالـه يقـوم المنفـذ العـدل بتعيـين يـوم للكشـف المـوقعي لغـرض تنفيـذ حكـم التخليـه ومفاتحـه مركـز

الشرطه القريب من محل التنفيذ لغرض تامين قوه لمرافقه هيئه التنفيذ وقد يقوم المنفذ العدل بالاستعانه (بعامل او اكثر) لغرض اخراج اثاث المدين خارج الماجوز تمهيدا لتسليمه خاليا من الشواغل للدائن ومن ثم ختام الأضبارة التنفيذيه بعد استيفاء رسم التحصيل واتعاب المحاماة -ان وردت في الحكم المنفذ- ومصاريف الدعوى ان طلب المدين تحصيلها.

ان الحكم الصادر في هذه الدعوى لايقبل الطعن استئنافا ولكنه قابل للطعن بطريق التمييز لدى محكمة استئناف المنطقة بصفتها التمييزية خلال المدة القانونية البالغة (عشرة ايام) من تاريخ اليوم التالي لصدور الحكم ان كان حضوريا ومن اليوم التالي للتبليغ بالحكم الغيابي ان كان غيابيا.

وتجدر الاشاره هنا ان دعاوى التخليه وان كانت من الدعاوى مقدره القيمة(اي خاضعه للرسم النسبي) كما بينا ولكنها رغم ذلك فان الحكم الصادر فيها لايقبل الطعن بطريق الاستئناف وذلك بسبب ورود النص القانوني الصريح في قانون ايجار العقار النافذ الذي اشار ان الحكم بدعوى التخليه لايقبل الطعن استئنافا وكذلك ماورد في المادة(١ فقرة ٣) من قانون رقم ١٠ لسنة ٢٠١٦ قانون تعديل قانون المرافعات المدنيه وكذلك لكونها من الدعاوى التي تنظرها محكمة البداءة بدرجه أخيره قابلة للتمييز عملا" بحكم المادة (٣١ /٣) من قانون المرافعات المدنية استنادا لاحكام المادة (٢٠٤) منه وهذا ما اتجهت اليه محكمة استئناف البصره الاتحاديه في قرارها

المرقم ٢٠١٥/٣٥٣المؤرخ في ٢٠١٥/٩/٢٠ الذي نص على مايلي (لدى التدقيق والمداولة وجد إن الحكم المميز صدر بتاريخ ٢٤ /٨/ ٢٠١٥ وطعن به تمييزا" بتاريخ ٢٠١٥/٩/٧ ولما كان موضوع الدعوى هو تخليه مأجور وهي من الدعاوى التي تنظرها محكمة البداءة بدرجه أخيره قابلة للتمييز عملا" بحكم المادة (٣١ /٣) من قانون المرافعات المدنية وان مدد الطعن فيها عشرة ايام استنادا" لاحكام المادة ٢٠٤ من هذا القانون لذلك يكون الطعن واقع خارج المدة القانونية وحيث ان مدد المعينة لمراجعة طرق الطعن حتمية يترتب على عدم مراعاتها وتجاوزها سقوط الحق في الطعن وتقضي المحكمة من تلقاء نفسها برد عريضة الطعن أذا حصل بعد انقضاء المدد القانونية. عليه قرر رد العريضة التمييزية شكلا" وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٦/ذو الحجة/١٤٣٦هـ في ٢٠/٩/ ٢٠١٥).

ان اجراءات تنفيذ حكم التخليه في الواقع العملي يستوجب ان يرفق المحامي وكيل طالب التنفيذ مع الحكم المصدق نسخه مصورة واحده من مستمسكات موكله الثبوتية مع نسخة من الوكالة .

ان اجراءات تنفيذ الحكم الصادر في هذه الدعوى (واغلب الدعاوى المدنيه) تبدا بتنفيذه لدى اي مديريه تنفيذ يختارها الدائن (اذ لا اختصاص مكاني في الاجراءات التنفيذيه ولكن

يجوز انابه مديريه تنفيذ محل العقار موضوع التخليه لاكمال الاجراءات التنفيذيه).

ان اول اجراء يقوم به طالب التنفيذ او وكيله (الذي لايشترط ان يكون محاميا) هو مراجعة مديرية التنفيذ لغرض فتح اضبارة تنفيذية حيث يقوم المنفذ العدل بتدوين عبارة (للرسم والتنفيذ) على صلب الحكم المنفذ ثم يقوم طالب التنفيذ بمراجعة شعبة المتابعة والتسجيل في مديرة التنفيذ لغرض فتح الاضبارة التنفيذية ووفق النموذج المعد من قبل دائرة التنفيذ وذلك بان يثبت الموظف المختص فقرات الحكم المنفذ ومقدار الاتعاب المحكوم بها ورسم التحصيل ثم يوقع طالب التنفيذ على المذكرة التي تسمى (مذكرة فتح اضبارة تنفيذية) ثم يسدد الرسم القانوني عن فتح الاضبارة التنفيذية ثم تصدر مديرية التنفيذ مذكرة تسمى (مذكرة الاخبار بالتنفيذ) لغرض تبليغ المطلوب التنفيذ ضده بوجوب تنفيذ حكم التخليه وفقا لقرار الحكم المنفذ رضاءا خلال سبعة ايام من تاريخ تبلغه بالمذكرة وفي حالة عدم تخليه الماجور رضاءا ضمن المدة القانونية اعلاه فتمضي مديريه التنفيذ – بناء على طلب طالب التنفيذ – باجراءات التنفيذ الجبري وفقا للقانون.

في حاله عدم تخليه المأجور تقوم مديريه التنفيذ– وبناء على كطلب طالب التنفيذ – بتعيين موعد للتنفيذ الجبري وانتخاب خبير مساح لغرض الدلاله ومفاتحه مديريه الشرطه المختصه لتامين قوه لمرافقه هيئه التنفيذ وعندها يسلم المأجور

جبــرا لطالــب التنفيــذ ويســتوفى مــن المــدين رســوم التحصــيل ومصاريف واتعاب دعوى التخليه.

ان طـرق الطعـن فـي اي قـرار يتخـذه المنفـذ العـدل همـا طريقـان الاول الـتظلم خـلال ثلاثـة ايـام مـن تـاريخ التبلـغ بـالقرار امـام نفـس المنفـذ العـدل الـذي اصـدرة امـا طريـق الطعـن الثـاني فهـو تمييزالقـرار امـام محكمـة استئناف المنطقـة بصـفتها التمييزيـة خــلال فتــرة ســبعة ايــام مــن تــاريخ اليــوم التــالي للتبلــغ بالقرار .ولايشـترط لسـلوك طريـق الطعـن تمييـزا بـالقرار الـذي يتخـذه المنفـذ العــادل سـلوك طريـق الـتظلم حيـث اعتبـر قـانون التنفيـذ تمييز قرار المنفذ العدل نزولا عن حقه في التظلم.

- **نموذج عريضة دعوى تخليه محل تجاري**

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد قاضي محكمة بداءة...... المحترم

المدعي/....... /وكيله المحامي.....

المدعى عليه/ ..../يسكن.......

جهة الدعوى

....

ان المدعى عليه مستأجر المحل التجاري المشيد على جزء القطعه المرقمه....مقاطعه.... ببدل ايجار شهري قدره (.....دينار) و لعدم رغبة موكلي بتجديد عقد الايجار اطلب بعد التبليغ و المرافعة الحكم بالزام المدعى عليه بتخلية المحل و تسليمه لموكلي خالياً من الشواغل و تحميله الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الأسباب الثبوتية:

١. صورة قيد القطعة المرقمة
٢. الانذار المرقم .... مع ورقة التبليغ.
٣. سائر البينات القانونية.

المحامي

....

وكيل المدعي بموجب
الوكاله العامه رقم
في ... كاتب عدل....

*نمـوذج عريضـة دعـوى تخليـه دار سـكن لعـدم دفـع بـدل الايجار (مشموله باحكام قانون ايجار العقار)

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد قاضي محكمة بداءة...... المحترم

المدعي/...... / وكيله المحامي ......

المدعى عليه/..... / يسكن.......

جهة الدعوى:

ان المـــدعى عليـــه مســـتأجر دار مـــوكلي المشـــيده علـــى القطعـــه المرقمـــه... /.... مقاطعـــه ... ببـــدل ايجـــار شـــهري قـــدره (....دينـــار) ، ولامتناعـــه عـــن دفـــع بـــدل الايجـــار لشـــهر.. رغـــم مضـــي المـــده القانونيـــة وتوجيـــه الانـــذار اصـــوليا .عليـــه اطلـــب بعـــد التبليـــغ و المرافعـــة واســـتنادا لاحكـــام المـــادة (١٧فقـــره ١)مـــن قـــانون ايجـار العقـار النافـذ الحكـم بـالزام المـدعى عليـه بتخليـة الـدار المـذكوره و تسـليمها لمـوكلي خاليـة مـن الشـواغل وتحميلـه الرسـوم و المصـاريف و اتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحتـــرام و التقـــدير

الأسباب الثبوتية

....

١.سند الملكيه

٢.الانذار مع ورقه التبليغ

٣.سائر البينات القانونية.

المحامـــــــي

....

وكيل المدعي

• نموذج عريضة دعوى تخليه دار سكن حديث التشييد

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد قاضي محكمة بداءة ...... المحترم

المدعي/......... / وكيله المحامي............

المدعى عليه/ .... /يسكن ....

جهة الدعوى:

ان المـدعى عليـه مسـتأجر الـدار المشـيده علـى القطعـه المرقمـه.... /..... مقاطعـه..... ببـدل ايجـار شـهري قـدره (....)دينـار بموجـب عقـد ايجـار شـفوي، ولكـون الـدار اكتمـل بنـاءه بعـد عـام ١٩٩٨وتحديـدا عـام ... ،عليـه ولعـدم رغبـه مـوكلي بتجديـد العقـد ولتوجيـه الانـذار اصـوليا .لـذا اطلـب بعـد التبليـغ و المرافعـة الحكـم بـالزام المـدعى عليـه بتخليـة الـدار المـذكوره و تسـليمها لمـوكلي خاليـة من الشواغل وتحميله الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحتـرام و التقـدير

الأسباب الثبوتية

١.صورة قيد القطعه

٢.الانذار المرقم.... في ..... مع ورقه التبليغ

٣. سائر البينات القانونية.

المحامـــــي
....
وكيل المدعي بموجب
الوكـاله العـامه
المصدقه من كاتب عدل.....
المخول فيها الصلاحيات القانونية

• نمـــوذج عريضـــة دعـــوى تخليـــه دار ســـكن للضـــروره الملجئه

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد قاضي محكمة بداءة..... المحترم

المدعي/.......... / وكيله المحامي.......

المدعى عليه/ .... /يسكن.........

جهة الدعوى:

ان المـدعى عليـه مسـتأجر الـدار المشـيده علـى القطعـه المرقمـه... /.... مقاطعـــه..... ببـــدل ايجـــار شـــهري قـــدره (.....)دينـــار بموجـب عقـد الايجـار المبـرم بـين الطـرفين المـؤرخ فـي ... /.... /..... ، وللضـــروره الملجئـــه التـــي اســـتجدت بعـــد العقـــد المتمثلـــه فـي(........) .لـذا اطلـب بعـد التبليـغ و المرافعـة الحكـم بـالزام المـدعى عليـه بتخليـة الـدار المـذكوره و تسـليمها لمـوكلي خاليـة مـن الشـواغل تحميله الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحتـــرام و التقـــدير

الأسباب الثبوتية:

١.صورة قيد القطعه

٢. عقد الايجار

٢.سائر البينات القانونية.

المحامـــــــي
....
وكيل المدعي بموجب
الوكـالـه العـــامه
المصدقه من كاتب
عدل..... المخول فيها
الصلاحيات القانونية

٥-دعوى التعويض عن الضرر:.

اجاز القانون لكل متضرر من العمل غير المشروع الذي وقع عليه سواء من الاشخاص الطبيعيه او المعنويه الحق بالمطالبة بالتعويض عن الضرر الذي اصابه او اصاب امواله العقاريه او المنقوله . وقد اجاز القانون ان يكون التعويض عن الضرر المادي او المعنوي او كلاهما وحسب نوع الضرر، وهناك في الواقع العملي الكثير من دعاوى التعويض عن الضرر ومنها على سبيل المثال لا الحصر دعاوى التعويض عن الاضرار التي تصيب المدعي من جراء اهمال الدوائر الرسمية وشبه الرسمية في دفع الضرر الذي يحدث بسبب الالات او المكائن او المعدات العائدة لها وكذلك دعاوى التعويض الناتجة عن اهمال المدعى عليه بدفع الضرر الذي يصيب الغير في حالة استعمال ملكه استعمال غير جائز وكذلك الضرر الذي يحدثه الحيوان بالغير فيتحمله مربيه او مالكه وغيرها من الدعاوى المذكورة في نصوص قانونية عامة او خاصة .

وقد اجاز القانون للمتضرر من جراء اهمال كل شخص طبيعي او معنوي لديه معدات ميكانيكية اهمل في صيانتها او دفع الضرر الذي قد تحدثه للغير ان يطلب التعويض عن الاضرار التي اصابته او اصابت عقاره او ممتلكاته وان من اكثر الحالات شيوعا هي حالة انكسار انابيب المياه العائدة لدوائر الماء امام دار المدعي وادت الى حدوث اضرار في داره من جراء تدفق المياه بغزارة الى اسس الدار وكذلك دعوى المطالبة بالتعويض من جراء الانسدادات الحاصلة في شبكة تصريف المجاري العائدة لمديريات المجاري ورجوع المياه الى دار المدعي واحداثها ضررا بعقاره وكذلك دعاوى احتراق محولات الكهرباء او الاسلاك الكهربئية او المعدات الكهربائية العائدة الى مديريات الكهرباء وتسببه بحدوث الاضرار للمدعي او ممتلكاته وغيرها من الحالات. وعموما يجب على المدعي عند تقديم دعواه ان يحدد في عريضة الدعوى مقدار التعويض الذي يطالب به وعن نوع الضرر الذي لحق به هل هو ضرر مادي ام معنوي ام كليهما ولم يشترط القانون توجيه الانذار قبل اقامة هذه الدعوى. لكن القانون المدني اشترط لإقامة هذه الدعوى ان تقام خلال مده اقصاها (ثلاثه

سنوات) من تاريخ العلم بالضرر الموجب بالتعويض وان عدم مراعاه هذه المده القطعيه تجعل الدعوى واجبه الرد شكلا فيجب على المدعي او وكيله مراعاه ذلك عند إقامة دعواه.
يستوفى عن هذه الدعوى الرسم القانوني النسبي بنسبة ٢ % من المبلغ المطالب به كتعويض على ان لايزيد الرسم القانوني على (خمسون الف دينار) يضاف اليها مبلغ الفي دينار رسم الطابع. فهي بذلك من الدعاوى مقدره القيمه. وهي من الدعاوى التي لاتحتاج لتوجيه انذار قبل اقامتها.
ويجوز اثبات هذه الدعوى بكافة طرق الاثبات كالبينة الشخصية والاقرار واليمين والكشف الموقعي وتقرير الخبرة.
ان اجراءات التقاضي في هذه الدعوى تبدا – كغيرها من الدعاوى المدنيه - بعد تحقق المحكمة من صحه التباليغ ومن ثم المباشره بالمرافعة في الدعوى وتقديم كل طرف دفوعه واسانيده القانونية فان تتحقق للمحكمة صحة الادعاء تحكم للمدعي بالتعويض الذي يقدره الخبير المختص الذي يراعي فيه حجم الضرر الذي لحق المدعي بدون مغالاة وتجري المحكمة الكشف الموقعي اذا كان موضوع دعوى التعويض هو المطالبه (بالتعويض عن اضرار لحقت بعقار المدعي او منقول يعود له) وتستمع المحكمة للبينه الشخصيه موقعيا لاثبات صحه الادعاء في حاله انكار المدعى عليه لدعوى المدعي.
كما انه يجوز للمدعي ان يقيم دعواه بالمطالبه بالتعويض عن الاضرار البدنيه التي لحقت به وكذلك عن الضرر المعنوي الذي اصابه ومثال ذلك دعوى التعويض التي تقيمها الزوجه ضد زوجها او طليقها في حاله ثبوت قيامه بالتعدي عليها خارج نطاق الحق القانوني للزوج بالتاديب وعلى ان يثبت ذلك الضرر بالأضبارة التحقيقيه وعلى ان يصدرحكما قطعيا بادانه المدعى عليه. وكذا الحال في حاله احداث المدعى عليه ضررا معنويا بالمدعي كان يطعن في شرفه او ينتقص من كرامته علانيه او يبث ما يسيه لسمعته بواسطه وسائل التواصل الاجتماعي وطرق الاعلان وسواها.
كما اجاز القانون للمتضرر الذي لحقه الضرر والاذى من جراء استعمال الغير لملكه بشكل غير جائز حيث ان حق الملكية وان كان مكفولا دستوريا وقانونيا الا ان هذا الحق ينبغي عدم استعماله لالحاق الضرر بالغير والا فان محدث الضرر يكون ضامنا اذ ان النص

القانوني الوارد في القانون المدني نص على ان (من استعمل ملكه استعمالا غير جائز وجب عليه الضمان) والضمان هو التعويض، ومن هذه الحالات مثلا قيام المدعي عليه بتشييد دار على قطعة ارض العائدة له الا برمي مخلفات البناء في ارض جاره، او حاله مالك مولد الكهرباء الذي لم يتخذ الاجراءات اللازمه لدفع الاذى والضرر الذي يسببه مولد الكهرباء للغير، كما ان الضرر الذي يحدثه (الحيوان) بالغير والذي يربيه او يمتلكه المدعى عليه يكون مسؤولا عن التعويض عن الضرر الذي يلحقه بالغير لان القانون المدني اعتبر (جناية العجماء جبار) اي ان كل من كان مربيا او مالكا لحيوان واهمل في اتخاذ الاجراءات الضروريه التي تدفع الضرر والاذى الذي قد يحدثه هذا الحيوان بالغير يكون جابرا ومسؤولا وضامنا للضرر، وامثله ذلك كثيره منها مثلا الاشخاص المربيين للكلاب الشرسة والتي تقوم (بمهاجمه الغير) وتحدث ضررا، وحالة تعرض المدعي لمرض انتقل اليه من الحيوان او لاي حادث سببه الحيوان الذي يربيه ويشرف عليه المدعى عليه. كما قد يكون التعويض عن الاضرار التي يحدثها المستأجر بالمأجور من جراء الاستعمال غير الاعتيادي والاهمال. ففي هذه الحالات مثلا وغيرها كثير يجوز للمدعي ان يقيم الدعوى امام محكمة البداءة للمطالبة بالتعويض عن الاضرار التي اصابته من جراء ذلك. وقد يكون الضرر الموجب للتعويض عن خطا مهني او اهمال او عدم مراعات لاصول المهنه مما ادى الى الحاق الضرر بالغير حيث الزم القانون الاطباء والمهندسيين والمحامين و اي شخص ذو حرفة فنية اتخاذ الوسائل الكفيلة بدفع الضرر والاذى عند ممارستهم لاعمالهم وان اي اهمال يبدر منهم او من سواهم ويؤدي ذلك الى الحاق الضرر بالشخص او باملاكه يعد ذلك سببا يبيح للمدعي المتضرر ان يقيم الدعوى للمطالبة بالتعويض عن الاضرار التي اصابته مادية كانت ام معنوية ام كليهما.
ان حالات الضرر الموجبه للتعويض التي تم سردها في شرح هذه الدعوى انما هي على سبيل المثال لا الحصر فهناك عشرات الحالات التي يجوز فيها للمتضرر المطالبه بالتعويض المادي والمعنوي.
ان التطبيقات القضائيه في هذه الدعوى كثيره نورد منها اتجاه محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ٥٦٨/الهيئه الاستئنافيه منقول /٢٠١٤المؤرخ في ٢٠١٤/١٢/٢٣الذي جاء فيه (الثبوت

تعرض مورث المدعية الى صعقة كهربائية ادت الى وفاته نتيجة اهمال منتسبي المدعى عليه مدير عام توزيع كهرباء.... / إضافة لوظيفته مما يستوجب التعويض عن الضرر الذي اصابها فيكون الحكم الصادر بإلزامه بتعويضها مبلغ ١٤ مليون دينار عن الاضرار المادية والمعنوية استناداً الى تقرير الخبراء الثلاثة الذي جاء مسبباً ويصلح ان يكون سبباً للحكم صحيحاً وموافقاً للقانون).

ولغرض الاحاطه بشكل اوسع بموضوع هذه الدعوى ومن المفيد الاشاره الى ان هناك نصوص قانونية خاصة تمنع المحاكم من نظر دعاوى التعويض حيث تختص بنظر طلبات التعويض عن الاضرار لجان خاصة محدده في النصوص القانونية الخاصة ومن هذه الحاله مثلا الاضرار الحاصله في الاراضي المستغله للاغراض العسكريه فلا تختص المحاكم بنظر دعاوى التعويض عنها وذلك للنص على ذلك في (قانون تقدير بدل ايجارالاراضي الزراعية المشغولة للأغراض العسكرية المرقم ٣٧ لسنة ١٩٦٨ المعدل بالقانون رقم ١ لسنة ٢٠٠٢) وقد تايد ذلك بالقرار التمييزي المرقم / 866/الهيئة المدنية / ٢٠١٧ ت/٨٥٠ التاريخ /٢٠١٧/٢/٨ الذي نصه (ان التعويض عن الأراضي المستغلة للأغراض العسكرية لا يقع ضمن الاختصاص الوظيفي للمحاكم. المبدأ التمييزي حيث ان الثابت من صورة السجل العقاري للقطعة المرقمة -- م..... ان المالك وزارة المالية وفق التصرف الى شركاء جنسه أرض زراعية تسقى مطراً وبالتالي فأن أشغال الارض الزراعية للأغراض العسكرية يجعل اختصاص النظر ببدل أيجارها وفق لأحكام المادة (٤) من قانون تقدير بدل ايجارالاراضي الزراعية المشغولة للأغراض العسكرية المرقم ٣٧ لسنة ١٩٦٨ المعدل بالقانون رقم ١ لسنة ٢٠٠٢ من قبل اللجنة المشكلة بموجب احكام القانون ولايدخل النظر في موضوع الدعوى ضمن ولاية المحاكم المدنية وحيث أن الاختصاص في نظر الدعوى من النظام العام لا يجوز تخطية حيث أن الدفع بعدم اختصاص المحكمة بسبب عدم ولايتها تحكم به المحكمة من تلقاء نفسها ويجوز ابداؤه في اية حالة تكون عليها الدعوى عملا بأحكام المادة ٧٧ من قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل وحيث ان الحكم البدائي المميز التزام بوجهه القانونية المتقدمة ٠لذا قرر تصديقه ورد الطعن التميزي).

كما لا يجوز للمتضرر من شكوى كيديه ان يطلب الحكم بالتعويض عن الاضرار التي اصابته حيث ورد في القرار التمييزي المرقم 6323/الهيئة المدنية /٢٠١٨ التاريخ /٢٠١٨/١٠/٣١ (لا تعويض عن الدعاوي الكيدية كون حق التقاضي مكفول لجميع ان الثابت لتحقيقات التي اجرتها المحكمة في موضوع الدعوى ان المدعي /المميز طلب الحكم له بالتعويض المادي والادبي جراء قيام المدعي عليهم /المميز عليهم بإقامة الدعاوي الكيدية ضده والتي صدرت فيها احكام بالرد واكتسب تلك الاحكام الدرجة القطعية وحيث حق التقاضي مكفول قانونا وان المدعي عليهم /المميز عليهم استعملوا حقهم القانوني في مقاضاة المدعي /المميز وحيث ان الجواز الشرعي ينافي الضمان فمن استعمل حقه استعمالا جائزا لم يضمن ما ينشا عن ذلك من الضرر عملا بأحكام المادة ٦من القانون المدني مما تكون الدعوى فاقدة لسندها القانوني لذا قرر تصديق الحكم المميز).

ان هذه الدعوى من الدعاوى مقدره القيمه حيث يستوفى عنها رسم مقداره ٢%من المبلغ المطالب به يضاف له مبلغ الفي دينار رسم طابع فهي بذلك من الدعاوى التابعه لرسم نسبي، وان الحكم الصادر في هذه الدعوى يجوز الطعن فيه بكافه طرق الطعن القانونية بشرط مراعاه (احكام القانون رقم ١٠لسنة ٢٠١٦ قانون تعديل قانون المرافعات المدنيه النافذ رقم ٨٣لسنة ١٩٦٩) والذي فصلت احكامه عند بحث الاحكام الخاصة (بدعوى المطالبه بمبلغ)

اما بالنسبه لتنفيذ الحكم في هذه الدعاوى فهو نفس الاجراءت التنفيذيه المشار اليها في الدعاوى المدنيه السابقه المتعلقه بالمطالبه بمبلغ .

• نموذج عريضة دعوى مطالبه بالتعويض لتسرب المياه الثقيله من شبكه المجاري الى دار المدعي

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة..... المحترم

المدعون /............ /وكيلهم المحامي...................

المدعى عليه / المدير العام للمديرية العامة للمجاري /اضافة لوظيفته

جهة الدعوى:

....

ادى تسرب المياه الثقيلة من (المنهولة) الرئيسية العائدة لدائرة المدعى عليه/إضافة لوظيفته و المواجهة لدار موكليني المسجلة باسم مورثهم المرحوم (....) المشيدة على القطعة المرقمة.... /......مطاردة مما احدث أضرار بالغة بالدار المذكورة اقدر قيمة إصلاحها بمبلغ قدره (...... دينار).
لذا اطلب بعد التبليغ و المرافعة و إجراء الكشف الموقعي الحكم بإلزام المدعى عليه/إضافة لوظيفته بان يدفع لموكليني المبلغ المدعى به و البالغ (..... دينار) كتعويض عن الأضرار التي أصابت الدار و تحميله /إضافة لوظيفته الرسوم و المصاريف و أتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١. صورة قيد القطعة

٢. القسام الشرعي المرقم /

٣. سائر البينات القانونية

المحامـــــــي

....

وكيل المدعي
بموجب الوكـاله
العـــامه
المصدقه من كاتب
عدل..... المخول
فيها الصلاحيات
القانونية

- **نموذج عريضة دعوى للمطالبه بالتعويض من المستأجر لاحداثه اضرارا بالمأجور من جراء الاستعمال غير الاعتيادي والاهمال**

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد قاضي محكمة بداءة..... المحترم

المدعي / .... / وكيله المحامي...........

المدعى عليه /........ / يسكن .....

جهة الدعوى:

....

ان المدعى عليه مستأجر المحل التجاري العائد لموكلي المشيد على جزء من القطعه المرقمه ... /... مقاطعه... ، الا انه احدث بالماجور اضرارا بالغه من جراء الاستعمال غير الاعتيادي والاهمال اقدر قيمه اصلاحها بمبلغ (.......... دينار) لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة واجراء الكشف الموقعي الحكم بالزام المدعى عليه بان يدفع لموكلي المبلغ المدعى به البالغ (.......... دينار) كتعويض عن الاضرار الحاصله بالماجور من جراء الاستعمال غير الاعتيادي والاهمال وتحميله الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١. عقد ايجار
٢. صوره قيد القطعه
٢. سائر البينات القانونية

المحامـــــــي

....

وكيل المدعي

بموجب الوكـــاله

العـــامه

المصدقه من كاتب

عدل..... المخول

فيها الصلاحيات

القانونية

٦-دعوى المحاسبة بين الشركاء:.

اذا تشارك شخصان او اكثر في مشروع تجاري وحصل خلاف على الارباح ولم تجري المحاسبه بين الشركاء رضائيا عنذاك يجوز للشريك إقامة دعوى (المحاسبه بين الشركاء) وفقا لاحكام القانون وعلى ان يحدد المدعي (طالب المحاسبه القضائيه) الفتره الزمنيه في عريضة الدعوى التي يطلب اجراء المحاسبه القضائيه خلالها، ولكون القاعده القانونية (العقد شريعه المتعاقدين) فان مطالبه الشريك بارباحه تحتسب وفق ما اتفق عليه الشريكان في عقد المشاركه فهذا العقد هو الاساس المعول عليه عند نظر المحكمة لدعوى المحاسبه بين الشركاء، ان دعوى المحاسبه بين الشركاء هي من الدعاوى التابعة لرسم مقطوع ابتداءا على ان يكمل باقي الرسم عند حسم الدعوى وظهور المبلغ الذي يستحقه المدعي (طالب المحسابه القضائيه)..
ويجب لقبول هذه الدعوى ان يستند المدعي في دعواه الى عقد مشاركه صحيح فلا يجوز للمدعي ان يطلب محاسبه شريكه على اساس عقد شراكه باطل لم يستوفي الشكل القانوني، كان يكون عقد المشاركه عن حصه للمدعي في شركه ولم يسجل للمدعي اي سهام فيها وفقا لقانون الشركات، او يطالب بارباحه من سياره(اجره) هو شريك فيها مع المدعى عليه بموجب عقد خارجي غير مسجل في دائرة المرور المختصه، كما يجب لقبول هذه الدعوى ان لاتجري بين اطراف الدعوى محاسبه ارتضى بها اطرافها لان هذه الدعوى تستدعي المطالبه من المحكمة اجراء المحاسبه، كما يجب على المدعي ان يكون جاهلا بمبلغ الارباح التي يستحقها ويشترط لاقامتها عدم حصول محاسبه خارج المحكمة بين اطرافها نتج عنها مبلغ محدد لان في حاله وجود محاسبه سابقه بين الطرفين او ان المدعي يعلم المبلغ الذي يستحقه بذمه المدعى عليه ففي هذه الحاله لا تقام دعوى محاسبه بل تقام دعوى مطالبه بمبلغ، وهذا اتجاه محكمة التمييز الاتحاديه في العديد من قراراتها منها القرار التمييزي المرقم ٣٥٨/هيئه مدنيه منقول /٢٠٠٨ الذي جاء فيه (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز فقد وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون

حيث ان المدعي اقام دعوى محاسبة دون ان تتوفر شروط دعوى المحاسبة في دعوى المدعي وانما هي دعوى المطالبة بمبالغ مستلمة من قبل المدعى عليهما وحيث ان المحكمة مقيدة بعريضة الدعوى وكان على المحكمة رد دعوى المدعي كون الدعوى هي دعوى المطالبة بمبالغ مستلمة من المدعي عليهما وحيث ان المحكمة خالفت ما تقدم مما يكون حكمها قد جانب الصواب قرر نقضه واعادة الدعوة الى محكمتها للسير وفق ما تقدم على ان يبقى رسم التمييز تابعاً للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ٢٤/ رجب / ١٤٢٩هـ الموافق ٢٧ / ٧ / ٢٠٠٨.). كما اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ١٠٢٠/ محاسبه /٢٠٠٨الى انه إذا لم تتحقق واردات عن المشاركة المعقودة بين الطرفين لتكون مدار محاسبة تكون دعوى المحاسبة مقامة قبل أوانها وموجبة للرد حيث ورد في القرار التمييزي المشار اليه (لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي ضمن المدة القانونية فقرر قبوله شكلاً، وعند النظر في الحكم المميز ظهر انه صحيح وموافق للقانون، لان الثابت في الدعوى هو عدم تسجيل قطعة الأرض تسلسل../.../مقاطعه.... باسم المتداعيين وان المدعي استحصل على قرار حكم باسترداد البدل المدفوع عنها من البائع، كما لم يتم بيع قطعة الأرض تسلسل../..../مقاطعه... التي يدعي المدعي عائديتها للمشاركة المتفق عليها بينه وبين المدعى عليه والمتضمنه شراء وبيع قطع الأراضي بقصد الربح، فعلى فرض صحة وجود مثل هذه المشاركة بين الطرفين، فلا توجد واردات ناتجة عنها لتكون مدار للمحاسبة، وبالتالي فان الدعوى مقامة قبل الأوان مما يقتضي ردها، وهو ما قضى به الحكم المميز فقرر تصديقه ورد الطعون التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز، وصدر القرار بالاتفاق في ٢٦/جمادي الأولى/١٤٢٩ هـ الموافق ٢٠٠٨/٦/١).

عند اقامه هذه الدعوى يجب ان يرفق مع اعريضه الادعاء (عقد المشاركة) ويجوز في حاله عدم وجود عقد مشاركه مكتوب وانكر المدعى عليه شراكته للمدعي ففي هذه الحاله على المحكمة تكليف المدعي طالب المحاسبه باثبات وجود مشاركه مع المدعى عليه فان عجز عن الاثبات منحته المحكمه حق تحليف خصمه اليمين القانونيه الحاسمه، وهذا ما استقر عليه اتجاه محكمة التمييز الاتحاديه في العديد من قراراتها ومنها القرار التمييزي المرقم ٢١٧/ عقد مشاركه /

٢٠٠٨المؤرخ في ٢٠٠٨/٤/١٠والذي جاء فيه (لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً،ولدى النظر في الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون ذلك أن المحكمة وقبل إجابة المدعى عليه على موضوع الدعوى أفهمت ختام المرافعة وقضت برد دعوى المدعى بحجه عدم وجود عقد مشاركة تحريري بين الطرفين وان ذلك لا يستوجب رد الدعوى فكان على المحكمة تكليف المدعى عليه بالإجابة على موضوع الدعوى وفي حالة إنكاره يصار إلى منح المدعي حق توجيه اليمين الحاسمة لخصمه بعد صياغة اليمين الحاسمة وفق المادة ١١٨ من قانون الإثبات وإصدار الحكم في ضوء ذلك لذا قرر نقض الحكم المميز وإعادة الدعوى لمحكمتها لإتباع ما تقدم).

كما للشريك المطالبة بالارباح مادام ان المدعى عليه أقر بالمشاركة وان هناك ارباح ناتجة عن الشراكة حيث اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه هذا التوجه في القرار التمييزي المرقم ٥٢٠/محاسبه/٢٠٠٨حيث نص القرار التمييزي على مايلي (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون حيث كان على المحكمة تكليف المدعي بحصر دعواه باحد الطلبين. هذا من جهة ومن جهة اخرى فان المدعى عليه أقر بالمشاركة في ضبط الجلسة المؤرخة ٢٠٠٨/٣/١١ وبين انه اتفق مع المدعي على ان يتم شراء اغراض حاسبات بمبالغ الارباح لفترة عمل المنظومة لمدة عشرة اشهر وانه لم يبقى بذمته أي مبلغ كما بين بانه لم تتم المحاسبة لفترة اربعة اشهر لعدم وجود ارباح وبذلك فان المدعى عليه أقر بالمشاركة في المنظومة وان هناك ارباح ناتجة عن عمل المنظومة موضوع الدعوى وحيث ان المحكمة خالفت ماتقدم مما اخل بصحة حكمها قرر نقضه واعادة الدعوى الى محكمتها للسير وفق ماتقدم على ان يبقى رسم التمييز تابعا للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ١٧/شعبان/١٤٢٩ هـ الموافق ٢٠٠٨/٨/١٨م.

ان اجراءات هذه الدعوى تبدا كغيرها من الدعاوى بعد التحقق من صحه التباليغ ومن ثم المباشره بالمرافعة وتستمع المحكمة الى

طلبات ودفوع واسانيد اطرافها وتكلف المدعي بابراز عقد المشاركه – ان وجد – ثم يستوفى الرسم القانوني عن عقد المشاركه بالنسبه القانونية البالغه ٣% من مبلغ العقد، وبعد استماع المحكمة الى دفوع وطلبات واسانيد اطراف الدعوى فان تايد للممحكمة صحه الادعاء وتوافر الشروط القانونية لاجراء المحاسبه تقرر المحكمة اجابه طلب المدعي (طالب المحاسبه القضائيه) وتكلف المدعي بتقديم كافه السجلات التي في حوزته لغرض احالتها الى الخبير المختص لاجراء المحاسبه وفي حاله كون السجلات موجوده بحيازه المدعي عليه (المطلوب المحاسبه القضائيه ضده) فعلى المحكمة تكليفه بتقديم السجلات الى لديه استنادا لقانون الاثبات،فان لم تكن هناك سجلات فتلجا المحكمة الى طرق الاثبات الجائزه قانونا للتحقق من صحه ادعاء المدعي ثم تقوم المحكمة بانتخاب خبير مختص في امور المحاسبة لاجراء المحاسبة القضائية وحسب نوع المشروع موضوع المحاسبه اي ان المحكمة تنتخب خبير لاجراء المحاسبه من ذوي الخبره والاختصاص في موضوع الدعوى وبعد تقديم الخبير تقريره يحق لاطراف الدعوى الاعتراض على خبرة الخبير وفي هذه الحالة على المحكمة اجابة الطلب وانتخاب ثلاثة خبراء لاجراء المحاسبة مجددا. فان تبين للمحكمة وجود ارباح من جراء اجراء المحاسبه القضائيه حكمت المحكمة بها بعد افهام ختام المرافعة وعلى ان تحيل الدعوى الى حسابات المحكمة لغرض اكمال الرسم القانوني. اما اذا تبين للمحكمة عدم وجود ارباح مستحقه لطالب المحاسبه تحكم المحكمة برد الدعوى.

اما اذا تايد للمحكمة عدم توافر الشروط الشكليه والموضوعيخ في دعوى المدعي فتقرر رد الدعوى ان طرق الطعن في هذه الدعوى هي \رق الطعن المقرره في الاحكام ومنها طريق الطعن استئنافا (اذا قدر المدعي قيمه الدعوى واستوفى الرسم القانوني على اساسه نسبيا وكان المبلغ يتجاوز المليون دينار وبخلاف ذلك فلا تقبل الطعن استئنافا) مع مراعاه (احكام القانون رقم ١٠لسنة ٢٠١٦ قانون تعديل قانون المرافعات المدنيه النافذ رقم ٨٣لسنة ١٩٦٩ والذي فصلت احكامه عند بحث الاحكام الخاصة بدعوى المطالبه بمبلغ) مع التوضيح هنا انه في حاله كانت الدعوى غير مقدره القيمه او كانت قيمتها مليون دينار او اقل فانها والحاله هذه لاتقبل الطعن بطريق

الاستئناف بل يجوز تمييز الحكم لدى محكمه التمييز الاتحاديه وهذا هو اتجاه محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ١٧٨/١٧٧/الهيئة الموسعة المدنية/٢٠١١ المؤرخ في ٢٠١٢/٣/١٤ الذي جاء فيه (لدى التدقيق والمداولة من قبل الهيئة الموسعة المدنية في محكمة التمييز الاتحادية وجد ان الطعنين التمييزيين مقدمان ضمن المدة القانونية قرر قبولهما شكلا ولتعلقهما بموضوع واحد قرر توحيدهما والنظر فيهما سوية ولدى النظر في الحكم المميز وجد انه غير صحيح لمخالفته احكام القانون ذلك لان المحكمة لم تتبع ما رسمه لها قرار النقض الصادر عن هذه المحكمة بعدد ٣٦١/٣٦٠/استئنافية منقول/٢٠١١ وتاريخ ٢٠١١/٣/٢٢ والذي تضمن قبول محكمة الاستئناف للطعن الاستئنافي شكلا دون التثبت من توافر شروطه القانونية فالمدعي طلب اجراء المحاسبة بينه وبين المطلوب المحاسبة ضده وتحديد ما يستحقه من ارباح مع راس المال ولم يطلب الحكم له باي مبلغ والدعوى بهذا الوصف تكون من الدعاوى التابعة لرسم مقطوع ابتداءا استنادا لاحكام المادة (٢٢/اولا) من قانون الرسوم العدلية ولذا لايجوز الطعن في الحكم الصادر فيها استئنافا استنادا لاحكام المادتين (٣٢و١٨٥) من قانون المرافعات المدنية مما كان يتطلب من محكمة الاستئناف ملاحظة ذلك ورد الطعن الاستئنافي شكلا ولذا فان اصرار المحكمة بحكمها المميز على قرارها السابق المنقوض اصرار في غير محله عليه قرر نقض الحكم المميز واعادة الدعوى للسير فيها وفق المنوال المذكور على ان يبقى رسم التمييز تابعا للنتيجة وصدر القرار بالاكثرية في ٢٢/ربيع الثاني/١٤٣٣هـ الموافق ٢٠١٢/٣/١٤م).

ان ما يجب ملاحظته ان دعوى المحاسبه تستلزم وجود مشاركه قائمه بين طرفي الدعوى اثناء الفتره المطالب باجراء المحاسبه فيها، وبذلك فلا يمكن تصور إقامة دعوى المحاسبه في حاله تعذر تنفيذ المشاركه بسبب الغائها، حيث اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه في قراراها المرقم ٢٤٢١/الهيئة الاستئنافية منقول/ ٢٠١٢ المؤرخ في ٢٠١٢/١١/٥ الى انه (اذا اصبح تنفيذ عقد المشاركة متعذرا بفعل المدعى عليه لقيامه بالغائه فعلى المدعي طلب فسخ العقد والمطالبة بالتعويض ان كان له مقتضى).

ان اجراءات تنفيذ الحكم في هذه الدعوى هي ذات الاجراءات التنفيذيه التي سبق تفصيلها عند شرح اجراءات تنفيذ (حكم المطالبه بمبلغ)

• نموذج عريضة دعوى محاسبه بين الشركاء

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة.......... المحترم

طالب المحاسبه القضائيه /........... /وكيلها المحامي...........
المطلوب المحاسبه القضائيه ضده /....... /يسكن........ .

جهة دعوى المحاسبه :
....
ان المدعى عليه شريك لموكلي في المحل التجاري المستأجر و الواقع في........ شارع....... الا ان المطلوب المحاسبه القضائيه ضده ممتنع عن اطلاع موكلي على تفاصيل واردات وارباح المحل ولم يدفع له أي ارباح من تاريخ / / ولحد الان رغم المطالبه.عليه ولعدم حصول محاسبه بين الطرفين اطلب بعد التبليغ والمرافعه اجراء المحاسبة القضائيه والحكم لموكلي بالمبلغ الذي سيظهر نتيجه المحاسبه و تحميل المدعى عليه الرسوم و المصاريف و أتعاب المحاماة.
٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية
....
١. عقد المشاركه
١.- سائر البينات القانونية

المحامـــــــي
....
وكيل طالب
المحاسبه بموجب
الوكـاله العــامه
المصدقه من كاتب
عدل..... المخول
فيها الصلاحيات
القانونية

- **نموذج اخر لعريضة دعوى محاسبه بين شركاء في معمل**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة................ المحترم

طالب المحاسبه القضائيه / وكيله المحامي ....

المطلوب المحاسبه القضائيه ضدهما /١........... / يسكن......
٢............ /يسكن..........

جهة دعوى المحاسبه:
....

ان المدعى عليهما شركاء موكلي في (السياره الانتاجيه نوع... حمل... موديل...) والمسجله اصوليا –على الشيوع - باسماء اطراف الدعوى لدى مديريه المرور المختصه. ولامتناع المطلوب المحاسبه ضدهما عن تسليم موكلي لارباحه وعدم اطلاعه على تفاصيل عمل وموارد السياره ولعدم اجراء المحاسبه بين الشركاء لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة اجراء المحاسبه القضائيه والحكم لموكلي بالارباح التي تظهر نتيجة المحاسبه وتحميل المدعى عليهما الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.

---------- مع الاحترام والتقدير

الاسباب الثبوتيه:

١.شهاده تسجيل مركبه (سنويه)
٢. عقد المشاركه
٣.سائر البينات القانونية

المحامـــــــي
....
وكيل طالب المحاسبه بموجب الوكــاله العـــامه المصدقه من كاتب عدل..... المخول فيها الصلاحيات القانونية

٧-دعوى فسخ العقد مع التعويض:.

عرف القانون المدني العقد بانه(ارتباط الايجاب الصادر من احد العاقدين بقبول الاخر على وجه يثبت اثره في المعقود عليه) فالعقد له اثر الالزام على طرفيه وواجب النفاذ والوفاء ولكن اذا اخل احد الطرفين بالتزامه التعاقدي- شخصا طبيعيا كان او معنويا - جاز للطرف الاخر(شخصا طبيعيا اومعنويا) طلب فسخ العقد بإقامة دعوى الفسخ امام المحكمة المختصه والمطالبه بالتعويض، حيث نصت المادة ١٧٧من القانون المدني على (١.في العقود الملزمة للجانبين اذا لم يوف احد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الآخر بعد الاعذار ان يطلب الفسخ مع التعويض ان كان له مقتضى على انه يجوز للمحكمة ان تنظر المدين الى اجل، كما يجوز لها ان ترفض طلب الفسخ اذا كان ما لم يوف به المدين قليلاً بالنسبة للالتزام في جملته) ومن خلال النص اعلاه يتبين ان ليس كل اخلال بالعقد يكفي للحكم بالفسخ والتعويض بل يجب ان لايكون الالتزام الذي اخل به المدين قليلا بالنسبه للالتزام برمته وقد اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه بهذا الاتجاه في القرار التمييزي المرقم ١١٩٣/فسخ عقد /٢٠٠٧المؤرخ في ٢٠٠٧/٦/١٢والذي جاء فيه (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً وعند عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون ذلك ان محكمة الاستئناف اتبعت قرار النقض الصادر عن هذه المحكمة بالعدد (١٢٠٧/الهيئة الاستئنافية عقار/٢٠٠٦) في ٢٠٠٦/٨/٢٧ واجرت الكشف على المأجور موجوع الدعوى بمعرفة ثلاثة من المهندسين ذوي الاختصاص قدموا تقريرهم في ٢٠٠٧/٤/٢ اكدوا فيه ان المميز عليه / المدعى عليه نفذ ٨٠% من البناء المتفق عليه بموجب العقد وفقاً للمواصفات والتصاميم المعدة وبقي ٢٠% لم ينفذ لحد الان وحيث ان الجملة الاخيرة من الفقرة الاولة من المادة (١٧٧ مدني) قد نصت على انه (.. يجوز لها (أي المحكمة) ان ترفض طلب الفسخ اذا كان ما لم يوف به المدين قليلاً بالنسبة للألتزام في جملته) لذا يكون الحكم المميز بتاييده للحكم البدائي القاضي برد دعوى المدعي / المميز المتضمنة طلب فسخ العقد سنده من

القانون قرر تصديقه ورد اللائحة التمييزية و تحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢٧/جمادى الاولى/١٤٢٨ هـ الموافق ليوم ٢٠٠٧/٦/١٢م).

. ويشترط لقبول دعوى الفسخ ان يكون العقد (مستمرا وصحيحا) فلا يرد الفسخ على العقود المنتهيه ولايرد كذلك على العقود الباطله لان العقد الباطل لايرتب اثر قانوني وجزاءه اعاده الحال وان الفسخ من اثار العقود الصحيحه.كما لايجوز للمتعاقد ان يطلب فسخ العقد والتعويض اذا كان عدم تنفيذ المتعاقد الاخر للالتزامات التعاقديه كان بسبب القوه القاهره، حيث اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها التمييزي المرقم ٢٥٩٥/الهيئه الاستئنافيه عقار /٢٠١٩المؤرخ في ٢٠١٩/٥/٢٩بهذا التوجه حيث نص القرار التمييزي المشار اليه الى (لدى التدقيق والمداوله لوحظ ان الطعن التمييزي مقدم ضمن مدته القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد بانه صحيح وموافق للقانون لان الثابت من اوراق الدعوى ومستنداتها بان المدعيه قد اشترت من المدعى عليه الدار التي التزم بانشائها على قطعه الارض المرقمه....مقاطعه.... بمساحه.. ارضا وبناءا بمبلغ... وقد ابرم العقد بتاريخ.../../... ومده انجاز المشروع (٢٤شهرا) يوم عمل من تاريخ العقد ولان المدعيه سددت مبلغ..دينار من القيمه الكليه لثمن الدار ولم تبادر لتسديد المتبقي من الثمن وان المدعى عليه لم يقم بتنفيذ التزامه تجاه المدعيه بسبب استباحه تنظيم داعش الارهابي لمدينه...... ومن ضمنها المجمع السكني الاستثماري التي تقع فيه دار المدعيه موضوعه الدعوى والذي شغل فيما بعد من قبل النازحين لاسباب اضطراريه وسيرا مع ذلك فقد اصدر مجلس اداره هيئه الاستثمار في صلاح الدين قرارا اعتبر فيه (مجمع.........) ضمن المساحات المقرره ومشمول بقراره المرقم...المؤرخ في../../... واعتبارا من ٢٠١٤/٦/١٠وذلك لوجود قوه قاهره ولحين تسجيل المباشره بالاعمال من قبل المدعى عليه / اضافه لوظيفته لسبب اشغاله من قبل النازحين وبهذا فان عدم تنفيذ المدعى عليه لالتزامه كان لسبب اجنبي ولايد له في ذلك ولعدم وجود اخلال صادر منه لايمكن الاستجابه لدعوى المدعيه بالمطالبه بالفسخ والتعويض وتكون دعواها واجبه الرد وهذا ماقضى به الحكم الاستئنافي المميز والذي جاء متفقا واحكام القانون وتاسيسا على ما تقدم قررت المحكمة تصديق الحكم

المميز ورد عريضة الطعن التمييزي مع تحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢٠١٩/٥/٢٩م). كما تجدر الاشاره الى ان القانون اجاز للطرفين أن ينهيا العقد بإرادتهم، (إقالة العقد) وعلى وفق حكم المادة (١٨١) من القانون المدني العراقي رقم ٤٠ لسنة ١٩٥١ المعدل التي جاء فيها الآتي (للعاقدين ان يتقايلا العقد برضاهما بعد انعقاده) أو يتفق الطرفان ابتداء على جواز اعتبار العقد منتهيا أو مفسوخاً دون الحاجة إلى حكم قضائي أو دون الحاجة إلى إنذار ففي حاله الاقاله لايمكن تصور إقامة دعوى الفسخ لان الطرفين اتفقا رضاءا على الاقاله اي انهاء العقد

. يجوز للمتعاقدين ان يتفقا على اعتبار العقد مفسوخا دون حاجه لحكم قضائي حيث نصت المادة (١٧٨) مدني الى انه (يجوز الاتفاق على أن العقد يعتبر مفسوخاً من تلقاء نفسه دون حاجة الى حكم قضائي عند عدم الوفاء بالالتزامات الناشئة عنه، وهذا الاتفاق لا يعفى من الأعذار إلا إذا اتفق المتعاقدان صراحة على عدم ضرورته).

وقبل اقامة دعوى فسخ العقد والتعويض امام المحكمة المختصه لابد من توجيه انذار بواسطة كاتب العدل يطلب فيه المنذر من المتعاقد معه وجوب التقيد ببنود العقد وخلال مده يحددها في الانذار، الا انه يجوز اقامتها دون توجيه الانذار اذا كان العقد بين الطرفين تضمن اعتبار العقد مفسوخا دون حاجة الى توجيه الانذارحيث نصت المادة ١٧٧من القانون المدني على انه (١.في العقود الملزمة للجانبين اذا لم يوف احد العاقدين بما وجب عليه بالعقد جاز للعاقد الآخر بعد الاعذار ان يطلب الفسخ مع التعويض ان كان له مقتضى على انه يجوز للمحكمة ان تنظر المدين الى اجل، كما يجوز لها ان ترفض طلب الفسخ اذا كان ما لم يوف به المدين قليلاً بالنسبة للالتزام في جملته) يفهم من هذا النص الى انه اذا كان الاخلال بالعقد يسيرا قياسا مع ما التزم به المتعاقد فلايجوز الحكم بالفسخ والتعويض والحاله هذه،
اما اذا كان الاخلال بالعقد ليس يسيرا ففي هذه الحاله جاز للطرف الملتزم ببنود العقد إقامة دعواه بالمطالبه بفسخ العقد والتعويض عن الضرر المادي والمعنوي الذي اصابه ان كان له مقتضى، مع التنويه هنا ان اتجاه محكمة التميز الاتحاديه في القرارالتمييزي المرقم ١٨٩/هيئة موسعة / ٢٠١٥ المؤرخ في ٢٢/٤/ ٢٠١٥

اشـار الـى ان المطالبـة بـالتعويض عـن الضـرر الادبـي مـن حـق الاشخاص الطبيعية ولا يحق للاشخاص المعنوية المطالبة بذلك.

ان القـانون المـدني اجـاز إقامـة دعـوى الفسـخ والتعـويض فـي دعـوى واحـده. ولكـن مـاهي المحكمـة المختصـه نوعيـا بنظـر هـذه الـدعوى ؟ الجـواب ان المحكمـة المختصـه بنظـر هـذه الـدعوى هـي محكمـة البـداءة ، امـا اذا كـان موضـوع الـدعوى نـزاع متعلـق بعقـد اسـتثماري وفـق قـانون الاسـتثمار المـرقم (١٣لسـنه ٢٠٠٦) اوكانـت الـدعوى مـن دعـاوى العقـود الحكوميـه والتـي احـد طرفيهـا دائـرة رسميه والطرف الاخر مقاول او كانت الدعوى تجاريه واحد اطرافها مـن غيـر العـراقيين فتقـام لـدى (محكمـة بداءة................المختصـه بالـدعاوى التجاريـه) المشـكله فـي كـل محـافظـه اسـتنادا لبيـان مجلـس القضـاء الاعلـى رقـم (٧٤لسـنه ٢٠٢٠) المؤرخ فـي ٢٠٢٠/١١/١٠ .

ويجب على المدعي ان يحدد المبلغ الذي يطلب الحكم لـه بـه كتعـويض عـن الاضـرار التـي اصـابته مـن جـراء اخـلال المـدعى عليـه ببنـود وفقرات العقد. حيث يستوفى الرسم القـانوني علـى اسـاس هذا المبلـغ، وقـد يحـدث ان يقـدر المـدعي التعـويض الـذي يطلبـه ويقـدر الخبيـر المنتخـب مبلغـا اكثـر ممـا حـدده المـدعي فـي عريضـة دعـواه ففـي هـذه الحاله لايجوز الحكم للمدعي بـاكثر ممـا طلبـه فـي عريضـة دعـواه لان (المحكمـة مقيـده بعريضـة الـدعوى) ولان (المـدعي اسـير عريضـة دعواه). كما ان الفسخ قد يرد في حاله ارتباط الايجاب بقبول ولوبكتب رسـميه متبادلـه.حيث اتجهـت محكمـة التمييـز الاتحاديـه فـي قرارهـا المرقم ١٢٩/فسخ عقد ٢٠٠٩المؤرخ في ٢٠٠٩/٢/٢٤الى انـه اذا (تـم ارتباط إيجاب احد الطرفين بقبول الطرف الآخر ولو كان ذلك بالكتب الرسمية المتبادلة بينهما يكون العقد منعقداً وعند مخالفة شروطه يكون قابلاً للفسخ مـع التعويض).حيث ورد نـص القـرار التمييـزي كمـا يلـي (لدى التـدقيق والمداولـة من قبـل الهيئـة الموسـعة المدنيـة فـي محكمـة التمييز الاتحادية وجـد إن طلـب التصـحيح واقـع ضـمن المـدة القانونيـة قـرر قبولـه شـكلاً ولـدى إمعـان النظـر بـالقرار التمييـزي المطلـوب تصحيحه المرقم /استئنافية منقول/ في //وجد ان الهيئة التمييزيـة التـي أصدرته قد أغفلت إن المدعي – المطلوب التصحيح ضده – قد طلـب فـي عريضـة الـدعوى فسـخ العقـد المبـرم بـين الطـرفين وإلـزام طالبـة التصحيح – المدعى عليهـا بـالتعويض وان محكمـة الاسـتئناف قـررت

بحكمها المؤرخ// فسخ الحكم البدائي وإلزام المدير المفوض شركة (ث) – إضافة لوظيفته بتأديته إلى المدير العام لشركة الفرات العامة – إضافة لوظيفته مبلغاً قدره خمسة وثمانون ألف ومائة وتسعة وخمسون دولار وسبع سنتات ورد الدعوى بالزيادة ولم تقرر بحكمها فسخ العقد وقد فات على محكمة التمييز – الهيئة الاستئنافية منقول ذلك عند تصديق الحكم الاستئنافي المذكور أما بالنسبة إلى فقرة التعويض فقد جاءت صحيحة ومتفقة مع أحكام القانون لثبوت ارتباط إيجاب طالبة التصحيح بقبول الطرف الأخر مما يكون العقد قد انعقد بينهما ولنكولها عن إتمام العقد مما يصح للمتعاقد الآخر وحسب أحكام المادة ١٧٧ من القانون المدني أن يطلب فسخ العقد مع التعويض وهذا ما طلبه المدعي في عريضة دعواه وحيث أن الفقرة الخاصة بعدم تطرق محكمة الاستئناف إلى فسخ العقد صالحة للفصل فيها وعملاً بأحكام المادة ٢١٤ من قانون المرافعات المدنية قرر قبول التصحيح الجزئي بشأنها ونقض الحكم الاستئنافي وفسخ عقد التجهيز المبرم بين طرفي الدعوى الخاص بالمناقصة / ورد طلب التصحيح بشأن فقرة التعويض المحكوم به لأن ما أورده طالب التصحيح بشأنها من أسباب كان موضع التدقيق من قبل الهيئة التمييزية عند نظر الطعن التمييزي وإعادة التأمينات إلى طالبة التصحيح وصدر القرار بالاتفاق في ٢٨/صفر/١٤٣٠ هـ الموافق ٢٠٠٩/٢/٢٤ م.

وقد اتجهت محكمه التمييز الاتحاديه الى ان (قيام رب العمل بسحب العمل من المقاول لا يعتبر عقد المقاولة قد انجز من قبل المقاول ففي حالة إخلاله بالتزامه يكون طلب فسخ العقد صحيحاً).وهذا اتجاه محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ٢٨٤/فسخ عقد /٢٠١٠حيث ورد نصه (لدى التدقيق والمداولة من قبل الهيأة الموسعة المدنية في محكمة التمييز الاتحادية وجد إن الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى النظر في الحكم الاستئنافي المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون ذلك لان إصرار محكمة الاستئناف على حكمها المنقوض لا يستند إلى مسوغ قانوني صحيح لان إكمال العمل من قبل صاحب العمل بعد سحبه من المقاول لا يعتبر عقد المقاولة قد أنجز من قبل المقاول بل ان المقاول يعتبر قد أنجز العمل إلى المرحلة التي تم سحبه منه وبالتالي فانه في حالة إخلاله بالتزامه يصبح طلب فسخ عقد المقاولة

المبرم معه لا يغير من ذلك قيام صاحب العمل بسحب العمل طالما ان ذلك الإجراء لا يعتبر فسخاً للعقد بل هو وسيلة لضمان تنفيذه وان الشروط العامة لمقاولات الهندسة المدنية التي تعتبر جزءاً متمماً لعقد المقاولة قد بينت بالمادة ٦٥ منها على ان قيام صاحب العمل بسحبه العمل ووضع اليد على الموقع لا يعتبر فسخا للعقد وان استناد المحكمة في حكمها المميز

إلى أحكام المادة ١/٨٦٩ من القانون المدني في غير محله لان المادة المذكورة تنطبق في حالة تنفيذ المعيب وليس في حالة التلكؤ بالتنفيذ ، وكان المتعين على المحكمة إتباع القرار التمييزي الصادر بالعدد.../......./.... في.../.../.... وحيث ان المحكمة أصدرت حكمها المميز خلاف ما تقدم مما اخل بصحته لذا قرر نقضه وإعادة اضبارة الدعوى الى محكمتها للسير فيها وفق ما تقدم على ان يبقى رسم التمييز تابعاً للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ١٣/رمضان ١٤٣١ هـ الموافق ٢٠١٠/٨/٢٤ م.

كما اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ٢٠٠٦/انذار للفسخ/٢٠٠٨المؤرخ في ٢٠٠٨/٩/٨الى وجوب ان يتضمن الانذار الذي صراحه انه في حاله عدم الوفاء بالالتزام او تدارك الخطا خلال المده المحدده من تاريخ التبليغ بالانذار ستقام ضده دعوى فسخ العقد الرضائي الملزم للجانبين، ةلما كان الانذار المسير من قبل المميز عليه / اضافه لوظيفته للمميز لم يتضمن التفاصيل اعلاه فلا يكون مجزيا للمطالبه بالفسخ مما يقتضي رد الدعوى لهذا السبب، وحيث ان المحكمة قضت برد الدعوى في حكمها المميز لاسباب اخرى فقد تقرر تصديقه من حيث النتيجه ورد الطعوى التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٨/رمضان /١٤٢٩ه الموافق ٢٠٠٨/٩/٨م.

ان الحكم الصادر في هذه الدعوى يقبل الطعن فيه بكافه طرق الطعن القانونية بشرط مراعاه (احكام القانون رقم ١٠لسنة ٢٠١٦ قانون تعديل قانون المرافعات المدنيه النافذ رقم ٨٣لسنة ١٩٦٩ والذي فصلت احكامه عند بحث الاحكام الخاصة بدعوى المطالبه بمبلغ).

ان اجراءات تنفيذ حكم الفسخ والتعويض هي ذات الاجراءات التنفيذيه المفصله عن بحث دعوى (المطالبه بمبلغ).

- **نموذج عريضة دعوى فسخ العقد مع التعويض مقامه امام محكمة البداءة**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة..... المحترم
المدعي /............. وكيلها المحامي
المدعى عليه/........... /يسكن..........
جهة الدعوى:
....

سبق لموكلي وان تعاقد مع المدعى عليه على قيامه بتشييد دار لموكلي بمبلغ اجمالي قدره (.......... دينار) وذلك بموجب العقد المبرم بين الطرفين المؤرخ في..../.../.... الا ان المدعى عليه اخل بالتزامه القانوني وخالف بنود العقد ولم ينجز العمل المتفق عله رغم انذاره بواسطة الكاتب العدل في..... ،لذا اطلب بعد التليغ والمرافعة الحكم بفسخ العقد والزام المدعى عليه بان يدفع لموكلي مبلغا قدره (....دينار) كتعويض عما لحق موكلي من ضرر وتحميل المدعى عليه الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.

الاسباب الثبوتية:

١. عقد.
٢. الانذار المرقم... المؤرخ في... مع ورقه التبليغ
٢. سائر البينات القانونية

المحامـــــــي
....
وكيل المدعي
بموجب الوكـالـه
العــامه
المصدقه من
كاتب عدل.....
المخول فيها
الصلاحيات
القانونية

- **نموذج عريضة دعوى فسخ العقد مع التعويض مقامه**

امام محكمة بداءه.... المختصه بالدعاوى التجاريه

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءه.... المختصه بالدعاوى التجاريه المحترم

المدعي /........... / وكيله المحامي..........

المدعى عليه / المدير المفوض لشركه....... / اضافه لوظيفته

جهة الدعوى :

....

كان موكلي قد تعاقد مع المدعى عليه/ اضافه لوظيفته على شراء الدار المرقمه ..... (تحت الانشاء) المقامه على القطعه المرقمه..... /........ مقاطعه.... وفق النموذج (....) وببدل قدره (...... دينار) . الا ان المدعى عليه / اضافه لوظيفته قد خالف بنود العقد حيث مضت المده المحدده لاكمال تشييد الدار دون اكمال تشييده مما يعد اخلالا جسيما بالتزاماته التعاقديه ، لذا واستنادا لاحكام المادة ١٧٧من القانون المدني اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بفسخ العقد والزام المدعى عليه / اضافه لوظيفته بان يدفع لموكلي مبلغا قدره (....دينار) تعويضا له عما فاته من كسب ومالحقه من خساره بسبب اخلال المدعى عليه / اضافه لوظيفته بالتزاماته التعاقديه وتحميله الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١.عقد بيع دار سكنيه (المشاريع الاستثماريه)
٢. الانذار المرقم... في / /. مع ورقه التبليغ
٣. سائر البينات القانونية

المحامـــــــــي

....

وكيل المدعي

بموجب الوكـــاله

العـــامه بعدد

...في ....كاتب

عدل ...

- **نموذج اخر لعريضة دعوى فسخ عقد استثماري منعقد وفقا لقانون الاستثمار النافذ رقم ١٣لسنه ٢٠٠٦ مع التعويض مقامه امام محكمة البداءه.... المختصه بالدعاوى التجاريه**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءه.... المختصه بالدعاوى التجاريه المحترم

المدعي /.......... . / وكيله المحامي ....

المدعى عليه / المدير المفوض لشركه....... / اضافه لوظيفته

جهة الدعوى

....

كان موكلي قد تعاقد مع المدعى عليه / اضافه لوظيفته على شراءالدار المرقمه (قيد الانشاء) المقامه على القطعه المرقمه..../..... مقاطعه..... وببدل قدره (..... دينار تدفع بشكل اقساط)، وقد قام موكلي بدفع البدل المتفق عليه، الا ان موكلي فوجي بان الدار بعد- بنائه من قبل المدعى عليه / اضافه لوظيفته - ايل للسقوط بسبب سوء التنفيذ ، لذا واستنادا لاحكام المادة ١٧٧من القانون المدني اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بفسخ العقد والزام المدعى عليه / اضافه لوظيفته بان يدفع لموكلي مبلغا قدره (....... دينار) تعويضا له عما فاته من كسب ومالحقه من خساره بسبب اخلال المدعى عليه / اضافه لوظيفته بالتزاماته التعاقديه وتحميله الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة. مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١.عقد بيع دار سكنيه ضمن المشاريع الاستثماريه

٢. الانذار المرقم ... مع ورقه التبليغ

٣. سائر البينات القانونية

المحامـــــــي

وكيل المدعي

بموجب

الوكـــاله العـــامه

بعدد..في ...

- **نموذج اخر لعريضة دعوى فسخ عقد مقاوله (احد اطرافه دائره حكوميه) مع التعويض مقامه امام محكمة بداءه.... المختصه بالدعاوى التجاريه**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءه.... المختصه بالدعاوى التجاريه المحترم

المدعي / المدير المفوض لشركه.. / اضافه لوظيفته /وكيله المحامي

المدعى عليه / .... / اضافه لوظيفته

جهة الدعوى:

....

سبق لموكلي / اضافه لوظيفته وان تعاقد مع المدعى عليه/ اضافه لوظيفته على قيام شركه موكلي بتجهيزه بالاثاث المكتبي، وذلك بموجب العقد المرقم ..... ورغم قيام موكلي/ اضافه لوظيفته بالمباشره بتنفيذ بنود العقد وتجهيزه بالاثاث المكتبي -كوجبه اولى – الا ان المدعى عليه / اضافه لوظيفته امتنع عن تسديد قيمه الاثاث المجهز البالغ (........ دينار) رغم استلام الاثاث المجهز وادخاله مخزنيا، ولاخلال المدعى عليه/ اضافه لوظيفته ببنود العقد موضوع الدعوى رغم الانذار المسيراليه ، لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بفسخ العقد المرقم .../... /.......المؤرخ في .../..../. والزام المدعى عليه / اضافه لوظيفته بان يدفع لموكلي / اضافه لوظيفته مبلغا قدره (.... دينار) كتعويض عن الاضرار التي اصابته / اضافه لوظيفته من جراء الاخلال ببنود العقد وتحميله / اضافه لوظيفته الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة. مع الاحترام

الاسباب الثبوتية:

١.عقد تجهيز اثاث مكتبي

٢.الانذار المرقم ..... المؤرخ في .../..../..... مع ورقه التبليغ

٣.الامر المرقم ..../ ...../..... المؤرخ في ... /.../.... المتضمن الغاء العقد)

١. سائر البينات القانونية

المحامـــــــي......

وكيل المدعي /

اضافه لوظيفته

٨-دعوى اعادة الحال الى ماقبل التعاقد(دعوى البطلان):.

اصل العقود(الرضائيه)اي ان العقد ينعقد باراده الطرفين بايجاب من احد المتعاقدين وقبول من المتعاقد الاخر دون حاجه لشكليه معينه، الا ان هذا الاصل يرد عليه بعض الاستثناءات حيث اوجب القانون لبعض العقود استيفاء شكليه معينه لانعقاده بحيث لاينعقد اذا لم تستوفى الشكليه القانونية ومنها (العقود الواردة على المركبات - باستثناء العربات والدراجات او ما يستثنى بقانون خاص- والعقود الوارده على العقارات والمكائن واي عقد اخر اشترط له القانون شكلية خاصة)، والعقد الشكلي معناه أنه(لايكون العقد منعقدا ولا اثر قانوني له ولاتلحقه اجازه وجزاءه اعاده الحال الا اذا استوفت فيه الشكلية القانونية) وهي بالنسبة للعقارات التسجيل في دائرة التسجيل العقاري وبالنسبه للمركبات التسجيل في دائرة المرور وبالنسبه للمكائن يجب التسجيل في دائرة الكاتب العدل.وتقام دعوى البطلان (اعاده الحال) امام محكمة البداءة المختصه مكانيا وهي من الدعاوى الخاضعه لرسم نسبي بنسبه ٢بالمائه من قيمه المبلغ الوارد في عريضة الادعاء ولايزيد الرسم عن مبلغ خمسون الف دينار ويضاف لها مبلغ الفي دينار رسم الطابع، ان اجراءات التقاضي في هذه الدعوى هي ذات الاجراءات المتبعه في اغلب الدعاوى المدنيه فتبدا بعد التحقق من صحه التباليغ والمباشره بالمرافعة الحضورية العلنيه او الغيابيه العلنيه حسب الاحوال ، وان على المدعي ان يرفق مع عريضة دعواه نسخ من عريضة الدعاء بعدد المدعى عليهم مع العقد الخارجي ان وجد، وان الاجراء الضروري الذي يجب ان تتخذه محكمة الموضوع عند نظر هذه الدعوى هو التاكد من ان العقد باطل ولم يستوفى للشكليه القانونية حيث على المحكمة اذا كانت الدعوى متعلقه بعقار لابد من مفاتحه مديريه التسجيل العقاري المختصه لارسال اخر سند ملكيه للعقار، واذا كانت الدعوى متعلقه بمركبه فلابد من مفاتحه مديريه المرور المختصه لبيان عائديه المركبه، واذا كانت الدعوى متعلقه بمكائن فيجب مفاتحه الدائرة المختصه بتسجيل المكان وهما دائرتي كاتب العدل والتنميه الصناعيه، فان تحقق للمحكمة ان العقد الشكلي غير مكتسب للشكليه القانونية ففي هذه الحاله تحكم المحكمة – بعد الاستماع لدفوع واسانيد اطراف الدعوى – باعاده الحال الى ماقبل

التعاقد اي اعتبار العقد كان لو يكن فان كان العقد مثلا عن بيع سياره واقام البائع دعواه للمطالبه باعاده الحال فتصدر المحكمة حكمها باعاده الحال الى ماكان قبل التعاقد والزام المدعى عليه (المشتري) باعاده وتسليم.السياره موضوع الدعوى للمدعي ، وان كان متعلقا بعقار واقام المشتري مثلادعوى البطلان فتحكم المحكمة بالزام المدعى عليه البائع باعاده الثمن الذي استلمه من المدعي (المشتري) وهكذا ويجوز للطرف المدعى عليه ان يحدث – اثناء الترافع في دعوى خصمه – دعوى حادثه متقابله يطلب فيها الحكم له بالزام المدعى عليه بان يعيد له الثمن الذي دفعه للمدعي او المركبه او الماكنه حسب نوع الدعوى وفي هذه الحاله تقوم محكمة الموضوع باحاله طلبه الى الرسم لغرض استيفاء الرسم القانوني عن الدعوى الحادثه وان الرسم عن الدعوى الحادثه يحتسب حسب نوع الدعوى الاصليه فان كانت مقدره القيمه فيدفع الرسم النسبي الذي لايزيد عن خمسون الف دينار اما اذا كانت الدعوى غير مقدره القيمه فيدفع والحاله هذه رسم مقطوع قدره خمسه الاف دينار، وتعتبر الدعوى الحادثه قائمه من تاريخ استيفاء

الرسم القانوني عنها، مع الاشاره هنا ان المدعى عليه يجوز له في حاله عدم إقامة الدعوى الحادثه ان يقيم دعوى مستقله للمطالبه بالثمن الذي دفعه، وفي كل الاحوال لايجوز للمحكمة الحكم للمدعى عليه – اذا لم يحدث دعوى حادثه – بالثمن الذي دفعه لان المحكمة مقيده بعريضة الدعاء مالم تقام دعوى حادثه.

ان العقد الرضائي (العقد الذي لم يستلزم له القانون شكليه معينه) لا يجوز إقامة دعوى اعاده الحال بصدده حتى في حاله اخلال احد اطرافه بالتزاماته بموجب العقد لانه عقد صحيح حيث ان العقد الرضائي ينعقد بمجرد (ارتباط الايجاب الصادر من احد العقادين بقبول الاخر على وجه يثبت اثره في المعقود عليه) فالعقد الرضائي عقد صحيح وملزم لاطرافه وفي حاله اخلال اي طرف يجوز للطرف المتعاقد الاخر ان يوجه الانذار للطرف المخل – بواسطه الكاتب العدل – ينذره فيه بوجوب الالتزام ببنود العقد وفي حاله عدم الاستجابه فيجوز له المطالبه بالفسخ والتعويض ان كان له مقتضى.

ان هناك العديد من التطبيقات القضائيه بخصوص هذه الدعوى ومنها القرار التمييزي المرقم ١١١٥/عقد باطل /٢٠٠٩المؤرخ في ٢٠٠٩/١/٢٩الذي جاء فيه (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن

التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون ذلك ان دعوى المدعي تضمنت طلب الزام المدعى عليه بتسليم السيارة المرقمة (....-....) نوع..... صالون موديل....... المباعة له بموجب عقد البيع المؤرخ ٢٠٠٧/٥/١٢ وتحميله قيمة الاضرار التي لحقت بالسيارة جراء استخدامها طيلة المدة الماضية. وان المحكمة اصدرت حكمها المميز باعادة السيارة الى المدعي وقررت رد الطلب بخصوص قيمة الاضرار التي لحقت بالسيارة جراء استخدامها دون ان تتحقق عن عائدية السيارة فاذا كانت السيارة مسجلة في دائرة المرور باسم المدعي فيكون له الحق باعادتها كون العقد المبرم بين الطرفين عقدا باطلا وحيث ان العقد الباطل لاينعقد ولايغير الحكم اصلا (م١٣٨) من القانون المدني الا ان ذلك لايمنع من اعادة الحال بين المتعاقدين الى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد فيستعيد البائع البيع ويسترد المشتري الثمن اما اذا ظهر من ان السيارة مسجلة باسم شخص اخر غير المدعي فيتعين على المحكمة ادخال المالك المسجلة باسمه السيارة شخصاً ثالثاً استناداً لاحكام المادة (٦٩) من قانون المرافعات المدنية والسؤال منه فيما اذا كان موافق على تسليم السيارة للمدعي من عدمه وفي حالة موافقته تقرر المحكمة تسليم السيارة للمدعي على ان تحتفظ المحكمة للمدعي الحق بالمطالبة بالتعويض عن الاضرار الحاصلة بالسيارة بدعوى مستقلة ان كان لذلك بمقتضى قانوني ولما كانت المحكمة قد اصدرت حكمها المميز دون ملاحظة ذلك مما اخل بصحته لذا قرر نقضه واعادة اضبارة الدعوى الى محكمتها لاتباع ما تقدم على ان يبقى رسم التمييز تابعا للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ٢/صفر/١٤٣٠ هـ الموافق ٢٠٠٩/١/٢٩م.

كما اتجهت محكمة استئناف صلاح الدين بصفتها التمييزية في القرار التمييزي المرقم ٣٥/حقوقيه / ٢٠١٩المؤرخ في ٢٠١٩/٣/٢٥بذات الاتجاه فصدقت الحكم الصادر برد الدعوى التي إقامةا المدعي للمطالبه بباقي ثمن سياره مباعه خارج دائرة المرور وقد استندت محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية الى كون العقد باطل وان جزاء البطلان اعاده الحال حيث نص القرار التمييزي المذكور على مايلي (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا وعند عطف النظر على القرار

المميز لوحظ انه صحيح وموافق للقانون للأسباب التي بني عليهاوذلك لان العقدبين الطرفين هوعقدبيع وشراء سيارة وهذه العقود لاتنعقد الابتسجيلها في الدائرة المختصة بذلك يكون العقد باطلا لا يرتب أي آثارولايجوزللمدعي بموجبها المطالبة بثمن السيارة بل له المطالبة باعادةالحال الى ماكان عليه قبل العقد استنادا للمادة ١٣٨ منالقانون المدني فيكون قرارالمحكمة بردالدعوى تطبيقا ًسليماً لحكم القانون قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢٠١٩/٣/٢٥).

كما ان هناك نصوص قانونية اوجبت استيفاء الشكليه القانونية على العقود التي تنعقد وفقا لاحكامها ومن هذه القوانين مثلا قانون الشركات رقم ٢١لسنة ١٩٧٧المعدل ففي حاله ابرام عقد وفقا لقانون الشركات ولم يتم تسجيل هذا العقد اصوليا لدى مسجل الشركات وفقا للشكليه المنصوص عليها في هذا القانون ففي هذه الحاله يعتبر العقد باطلا لايرتب أي اثر قانوني وجزاءه اعاده الحال، وهذا ماتجهت به محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها التمييزي المرقم ٩٤٤/الهيئه الاستئنافيه / ٢٠١٦المؤرخ في ٢٠١٦/٨/١٧الذي جاء فيه (لدى التدقيق والمداوله وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المده القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون لكون عقد الشراكه بين الطرفين في (معمل.........) باطلا لتاسيسه خلافا لنص المادة ٦٦/اولا من قانون الشركات رقم ٢١لسنة ١٩٧٧المعدل لذا من حق المدعي المميز عليه (.......)طلب اعاده مادفعه وصرفه الى المدعى عليه – المميز (......) من مبالغ على ضوء تقرير الخبير القضائي والحسابي الذي جاء مفصلا ومسببا ويصلح اتخاذه سببا للحكم (م١٤٠اثبات) وهذا ما قضى به الحكم المميز قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ١٤/ذو القعده /١٤٣٧ه الموافق ٢٠١٦/٨/١٧).

وما دمنا بصدد بحث هذه الدعوى ينبغي الاشاره الى ان القانون في حالات استثنائيه اسبغ على العقد الباطل صفة قانونية واجاز على اساسه ترتيب اثر قانوني واوضح مثال على ذلك عقود بيع العقارات خارجيا (اي عقود البيع التي لم تسجل لدى مديريه التسجيل العقاري المختصه) حيث اجاز قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم

١١٩٨لسنة ١٩٧٧ وتعديله القرار ١٤٢٦ لسنة ١٩٨٣ اجازت لمن اشترى عقار بموجب عقد بيع خارجي طلب تسجيله باسمه اذا سكن فيه او احدث فيه محدثات او منشات اوغراس بشرط عدم وجود معارضة تحريرية من البائع وان القرارين المذكورين يشمل الاراضي الزراعية (المملوكه صرفا او اميريه) والسكنية كما يجوز لمشتري العقار خارج التسجيل العقاري استنادا للقرارين المذكورين طلب الحكم بالتعويض عن النكول وهو يساوي فرق البدلين أي سعر العقار وقت ابرام عقد

البيع الخارجي وسعره وقت النكول في حاله عدم توافر شروط التمليك (وسوف نفصل دعوى التمليك ودعوى فرق البدلين وفقا للقرارين المشار اليهما لاحقا).كما القانون اسبغ صفه قانونية على عقود البيع الوارده على المركبات المشموله باحكام قرار مجلس قياده الثوره المنحل رقم ١٦٦لسنة ١٩٩٩ والذي نصه (أولاً – اذا تعذر اتمام نقل ملكية المركبة الى المشتري في مديرية المرور المختصة خلال المدة المنصوص عليها في الفقرة (٤) من قرار مجلس قيادة الثورة المرقم بـ (٦٣) والمؤرخ في ٧ / ٦ / ١٩٩٤ (المعدل) البالغة (٣٠) ثلاثين يوما من تاريخ توقيع العقد الخارجي بسبب غياب مالكها او مجهولية محل اقامته او وفاته،

وللمشتري الحق باقامة الدعوى لنقل ملكيتها اليه امام المحكمة المختصة، اذا اوفى بالتزاماته الناشئة عن عقد البيع وكانت المركبة في حيازته، على ان تدعى مديرية المرور العامة للدخول شخصا ثالثا في الدعوى للاستيضاح منها عن سلامة عقد البيع وفقا لسجلاتها. ثانياً - ينفذ هذا القرار من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية، وتسري احكامه باثر رجعي على الوقائع السابقة لنفاذه.). ومن التطبيقات القضائيه لدعوى مقامه وفقا لقرار مجلس قياده الثوره المنحل رقم ١٦٦لسنة ١٩٩٩القرار التمييزي المرقم ٥٠٣/ تسجيل مركبه /٢٠٠٨الذي اكدعلىأن قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١٦٦ لسنة ١٩٩٩ لم يشترط نموذجا لعقد البيع الخارجي للمركبات وانه أجاز للمشتري حق إقامة الدعوى لنقل ملكية المركبة إذا أوفى بالتزاماته الناشئة عن العقد

وكانت المركبة بحيازته. حيث نص القرار التمييزي على مايلي (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي واقع ضمن المدة

القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى النظر في الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون ذلك ان الدعوى مؤسسة على قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ١٦٦ لسنة ١٩٩٩ وان القرار المذكور عالج الحالات المنصوص عليها فيه والذي ما زال نافذاً ولم يلغ وان القرار أجاز للمشتري حق أقامة الدعوى لنقل ملكية المركبة إذا أوفى المشتري بالتزاماته الناشئة عن عقد البيع وكانت المركبة في حيازته ولم يشترط القرار المذكور نموذجاً لعقد البيع الخارجي فكان على المحكمة السير في الدعوى وإدخال مديرية المرور العامة شخصاً ثالثاً في الدعوى للاستيضاح منها عن سلامة عقد البيع وفقاً لسجلاتها وفق ما نص عليه القرار المذكور وإصدار الحكم في ضوء ذلك لذا قرر نقض الحكم المميز وإعادة الدعوى لمحكمتها لإتباع ما تقدم وعلى ان يبقى الرسم التمييزي للنتيجة. وصدر القرار بالاتفاق في ٣ / رجب / ١٤٢٩ هـ الموافق ٢٠٠٨/٧/٦ م.).

ان الحكم الصادر نتيجه دعوى (اعاده الحال لبطلان العقد) يقبل الطعن بكل طرق الطعن السابق ذكرها أي حالها حال الدعاوى التابعة لرسم نسبي بشرط مراعاه (احكام القانون رقم ١٠لسنة ٢٠١٦ قانون تعديل قانون المرافعات المدنيه النافذ رقم ٨٣لسنة ١٩٦٩ والذي فصلت احكامه عند بحث الاحكام الخاصة بدعوى المطالبه بمبلغ)

ان اجراءات تنفيذ حكم (اعاده الحال) هي ذات الاجراءات التنفيذيه المفصله في دعوى (المطالبه بمبلغ) باستثناء اضافه حاله اذا تضمن الحكم اعاده (مركبه) ففي هذه الحاله على المنفذ العدل بناء على طلب الدائن حجز وضبط وايداع المنقول (اذا كان مركبه) واشعار الدوائر ذات العلاقه بذلك وبعد ضبط المركبه تسلم اصوليا الى طالب التنفيذ بعد استيفاء الرسوم التنفيذيه اصوليا اما اذا كان حكم اعاده الحال تضمن اعاده (منقول اخر ليس مركبه) ففي هذه الحاله يجبر المدين بالتسليم بعد احضاره جبرا بموجب مذكره الاحضار. ومن ثم يقرر المنفذ العدل ختام الأضبارة التنفيذيه.

- **وفي مايلي نموذج لعريضه دعوى اعاده حال بيع عقار لعدم استيفاء العقد للشكليه القانونية**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة..... المحترم
المدعي /............. / وكيله المحامي............
المدعى عليه/.......... /يسكن.....
جهة الدعوى:
....

سبق لموكلي وان اشترى من المدعى عليه قطعة الارض المرقمة.... / مقاطعه.... بثمن قدره (...... دينار)مقبوض نقدا وذلك عام ..... ان ان المدعى عليه ممتنع عن تسجيل القطعه موضوع الدعوى باسم موكلي لدى مديريه التسجيل العقاري في... رغم المطالبه المستمره، عليه ولكون العقد باطل لعدم استيفاءه للشكليه القانونية لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم باعاده الحال والزام المدعى عليه بان يعيد لموكلي الثمن الذي قبضه البالغ (... دينار) و تحميله الرسوم و المصاريف و أتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

- ١ . سند ملكيه
- ٢ .عقد بيع خارجي
- ٣- سائر البينات القانونية

المحامـــــــــي
....
وكيل المدعي
بموجب الوكــاله
العـــامه
المصدقه من كاتب
عدل..... المخول
فيها الصلاحيات
القانونية

- **نموذج اخر لعريضه دعوى اعاده حال عن بيع سياره لعدم استيفاء العقد للشكليه القانونية**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة...... المحترم
المدعي/........... / وكيله المحامي ....
المدعى عليه /......... / يسكن........
جهة الدعوى:

بتاريخ.../.../.... باع موكلي للمدعى عليه السياره المرقمه...../...... نوع....... موديل...... ببدل غير مقبوض قدره (.... دولار امريكي)، وذلك بموجب عقد البيع الخارجي المبرم لدى مكتب (...) لتنظيم عقود السيارات، الا ان المدعى عليه لم يسدد لموكلي مابذمته . عليه ولبطلان البيع لعدم استيفائه للشكليه القانونية،لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم باعاده الحال الى ماقبل التعاقد والزام المدعى عليه باعاده وتسليم السياره موضوع الدعوى لموكلي وتحميله الرسوم والمصاريف.

مع الاحترام والتقدير

الاسباب الثبوتيه
----

١. شهاده تسجيل مركبه (سنويه)
٢. عقد بيع خارجي
٣. سائر البينات القانونية

المحامـــــــــي
....
وكيل المدعي
بموجب الوكــاله
العـــامه
المصدقه من كاتب
عدل..... المخول
فيها الصلاحيات
القانونية

٩-دعوى رفع التجاوز:.

لكل من وقع تجاوزعلى عقاره (بالبناء او الغراس او الحفر او الحراثه او احداث اي محدثات) ان يطلب من محكمة بداءة محل العقار (رفع التجاوز والزام المدعى عليه بتسليم كامل ارضه خالية من الشواغل)، وهي من الدعاوى التي تقام على العقارات فقط ويستوفى عنها رسم نسبي ٢ % من قيمه العقار التي يجب ان يحددها المدعي في عريضة دعواه فهي بذلك من الدعوى مقدره القيمه، ويجوز للشريك على الشيوع – بغض النظر عن مقدار حصته او سهامه الشائعه - اقامتها حتى في حاله امتناع باقي الشركاء عن اقامتها لان الشريك على الشيوع يملك كل ذره من ذرات الشي المشاع بقدر حصته كما ان لكل شريك الحق بإقامة الدعاوى التي تدفع الاذى عن المال المشاع، وكذلك يجوز لصاحب حق الانتفاع في الاراضي الاميريه اقامتها وكذا الحال للمتعاقد الزراعي، ان اجراءات هذه الدعوى تبدا بعد تحقق المحكمة من صحه التبليغ ومن ثم تباشر بالمرافعة ويجب ان يرفق المدعي مع عريضة دعواه سند الملكيه الذي يثبت ملكيته للعقار موضوع الدعوى كلا او بعضا وكذلك يجب ان يرفق- اذا كان العقار مسجل باسم مورثه - القسام الشرعي اذا كان العقار ملكا صرفا او القسام النظامي اذا كان العقار مملوك للدوله ولمورثه حقوق تصرفيه فيه اوكان المدعي لديه عقد زراعي كما يجوز اقامه الدعوى من المتعاقد الزراعي على ان يرفق مع عريضه دعواه نسخه مصدقه ساريه المفعول من العقد الزراعي سواء كان العقد مبرم وفق احكام قانون الاصلاح الزراعي رقم ١١٧لسه ١٩٧٠او وفق القانون رقم ٣٥لسنه ١٩٨٣،وبعد ان يكرر المدعي طلباته الوارده في عريضه الدعوى و تستمع المحكمة الى طلبات ودفوع واسانيد الطرفين تقرر اجراء الكشف الموقعي على العقار موضوع الدعوى والاستماع للبينه الشخصيه موقعيا وتسال الطرفين عما اذا كانا يتفقان على تسميه خبير مساح مختص لمرافقه المحكمة عند اجراء الكشف فان لم يتفقا تقرر المحكمة مفاتحه الدائرة المختصه (اذا كان العقار موضوع الدعوى ملك صرف غير زراعي فتفاتح مديريه التسجيل العقاري او مديريه البلديه لغرض ترشيح خبير مساح

اما اذا كان العقار زراعي مملوك صرفا او مملوك للدوله وللمدعي او مورثه حقوق تصرفيه عليه ففي هذه الحاله تفاتح مديريه الزراعه لترشيح خبير مساح من المساحين لديها لمرافقه المحكمة عند اجراء الكشف) وقبل اجراء الكشف تكلف المحكمه المدعي بدفع رسم الكشف واجور الكشف الاضافيه امانه في صندوق المحكمة، وفي اليوم المحدد للكشف تستمع المحكمة للبينة الشخصية موقعيا لاثبات حصول التجاوز و تاريخ وقوعه وبعد اجراء الكشف الموقعي وتكلف المحكمة الخبير المساح بتقديم تقرير ومرتسم يوضح فيه موقع العقار من بقية العقارات ومقدار التجاوز بشكل واضح – ان وجد- وبعد ان يقدم الخبير تقريره تحكم له المحكمة اجور خبره يكلف المدعي او وكيله بدفعها امانه في صندوق امانات المحكمة ثم تستوضح المحكمة من طرفي الدعوى عما اذا كان لديهما اعتراض على خبرته حيث يجوز لكل طرف ان يعترض على تقرير الخبير المساح ويطلب انتخاب ثلاثه خبراء على ان يدفع اجور وتكاليف ورسوم الكشف، وقد اعتبر القانون تقرير الخبير سندا للمحكمة ان تتخذه للحكم فان ثبت وجود تجاوز تصدر المحكمة – بعد ختام المرافعة – حكمها برفع التجاوز ويعتبر تقرير الخبير والمرتسم جزءا من الحكم عند التنفيذ. قد وقد يثار تساول هنا هل يجوز للشريك على الشيوع إقامة دعوى رفع التجاوز في حاله قيام شريكه بالبناء على جزء من العقار المشاع ؟ الجواب لا يجوز للشريك ان يقيم هذه الدعوى على شريكه بل يجوز له إقامة دعوى اجر المثل او إزالة الشيوع او منع المعارضه وهذا الاتجاه استقر عليه قضاء محكمة التمييز الاتحاديه في العديد من قرارتها منها القرار التمييزي المرقم ٤٠٤/هيئة عامة/٢٠١١ في ٢٠١٢/٢/٢٨حيث ورد في القرار التمييزي مانصه (لدى التدقيق والمداولة من قبل الهيأة العامة في محكمة التميز الاتحادية وجد أن الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا". ولدى عطف النظر في الحكم ألاستئنافي المطعون فيه وجد أن موضوع الدعوى انصب على طلب المدعي – المميز – قلع المحدثات التي شيدها شريكه في العقار موضوع الدعوى المملوك على وجه الشيوع وان محكمة الاستئناف قضت بحكمها المميز المؤرخ ٢٠١٠/١٠/٤ بتأييد الحكم البدائي المتضمن رد الدعوى عن المدعى عليه الذي حصرت الدعوى به من حيث النتيجة معلله ذلك بان الأذن بالبناء كما

يكون تحريريا" يكون شفاها" أيضا" ولدى أمعان النظر بالحكم المذكور وبالإحكام القانونية التي تعالج موضوع الملكية الشائعة فان المواد من ١٠٦١ إلى ١٠٦٩ من القانون المدني قد نظمت الملاك في الشيوع وواجباتهم في أدارة المال الشائع فكل شريك في الشيوع يملك حصته الشائعة ملكا" تاما" وله حق الانتفاع بها واستغلالها بحيث لا يضر بشركاته وكل شريك في الشيوع ملكا" تاما" وله حق الانتفاع بها واستغلالها بحيث لا يضار بشركائه وكيل شريك أجنبي في حصة الأخر. ولا يستطيع القيام بالتصرف الضار بشريكه ألا برضاه وهذه هي القاعدة العامة في الملكية الشائعة والتي أوردها المشروع بالمادتين ١٠٦١ و ١٠٦٢ من القانون المدني ولكن هذه القاعدة العامة ليست مطلقة بل أنها مقيدة بحكم المادة التالية لها رقم (١٠٦٣) من القانون المدني فمقتضى إحكام الفقرة الأولى منها أجازت للشركاء الانتفاع بالعين الشائعة مجتمعين ولكن الفقرة الثانية منها أجازت أيضا" لكل واحد من الشركاء حق الانتفاع بحصته منفردا" ولكن أذا انتفع هذا الشريك بالعين كلها في سكنى أو مزارعه أو أيجار أو غير ذلك من وجوه الانتفاع وبطبيعة الحال فان (إقامة المشيدات) يدخل ضمن تلك الوجوه من الانتفاع لأنها جاءت على الإطلاق ولم تات على سبيل الحصر بنوع معين من وجوه الانتفاع فان كان هذا الانتفاع الذي انفرد به الشريك قد حصل بدون أذن شركائه وجب عليه لهم اجر المثل ولما كان القانون قد رسم الطريق في حالة استحواذ احد الشركاء بالانتفاع بالملك الشائع كلا" أو جزءا" أن يكون هذا الشريك ملزم قانونا" باجر مثل حصة باقي الشركاء فلا يبقى موجب لبحث ما أذا كان الأذن الصادر من الشريك شفويا" آم تحريريا" لان للملكية الشائعة طبيعة قانونية خاصة بها تميزها عن الملكية الفردية ٠ آذ في الملكية الفردية أذا حصل التجاوز عليها من قبل الغير فهنا للمالك الحق برفع التجاوز وازالة المحدثات إضافة إلى استحقاقه لأجر المثل باعتباره ربع مستحق في ذمة الحائز سئ النية. أما في الملكية الشائعة فإذا حصل فيها الاستغلال أو الانتفاع ليس من الاغيار بل من احد الشركاء بدون أذن شركائه فلا يصح للشركاء الآخرين قلع المحدثات بل يكون لهم الحق بالمطالبة باجر المثل كتعويض لهم جراء حرمانهم من الانتفاع بحصصهم من قبل الشركاء الآخرين وإذا كان ذلك التعويض غير مجزي لهم فلهم الحق بطلب إزالة شيوع الملك الشائع

وفق القانون. وحيث أن محكمة الاستئناف انتهت إلى تأييد الحكم البدائي المتضمن رد دعوى المدعي / المميز لسبب أخر فيكون حكمها موافقا" للقانون من حيث النتيجة لذا قرر تصديقه ورد الطعون التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالأكثرية في ٧/ربيع الثاني/١٤٣٣ هـ الموافق ٢٠١٢/٢/٢٨ م). ثم اكدت محكمة التمييز الاتحاديه هذا التوجه ايضا في قرارها المرقم ١٤٥٣/هيئة مدنية عقار/٢٠١٢ المؤرخ في ٢٠١٢/٥/٢٨ الي جاء فيه (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية فقرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون لانه جاء خلافا لما استقر عليه قضاء محكمة التمييز بالعدد ٤٠٤/هيئة عامة/٢٠١١ في ٢٠١٢/٢/٢٨ والذي تضمن ان رفع التجاوز بين الاغيار وبإمكان الشريك في المال الشائع المطالبة بأجر المثل في حالة قيام الشريك بتشييد منشآت على الارض الشائعة دون موافقة الشركاء قرر نقض الحكم المميز واعادة الدعوى اليها لاتباع ما تقدم على ان يبقى الرسم التمييزي تابعا للنتيجة. وصدر القرار بالاتفاق في ٦/رجب/١٤٣٣هـ الموافق ٢٠١٢/٥/٢٨ م).

مما تجدر الاشاره اليه هنا انه في حاله إقامة الدعوى على احدى دوائر الدوله وتبين وجود تجاوز من قبل الدائرة المذكوره على عقار المدعي وتبين ان المساحه المتجاوز عليها مقام عليها مشروع ذو نفع عام ففي هذه الحاله لايجوز الحكم بمنع المعارضه بل يجوز للمدعي ان يقيم دعوى مستقله للمطالبه بالتعويض لمره واحده او اجر المثل وحسب الاحوال وهذا اتجاه محكمة التمييز الاتحاديه في العديد من القرارات التمييزية ،الا انه اذا حصل نزاع وتمسك الطرفان بالدفع من ان التجاوز لمصلحه عامه ففي هذه الحاله لا يمكن للمحكمة افتراض تحقق المصلحة العامة في مشروع حيوي على حساب افتراض عدم تحقق المصلحة العامة في مشروع حيوي اخر ، وتقع على عاتق الخبراء المختصين الكلمة الفصل بترجيح مصلحة عامة على مصلحة عامة اخرى اذا حصل التنازع بينهما.وفي هذا المبدا اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ٥٥٢٠/ الهيئه الاستئنافيه عقار / ٢٠١٨المؤرخ في ٢٠١٨/١٢/٢٨ نص على مايلي (لدى التدقيق والمداولة لوحظ بان الطعن التمييزي مقدم في مدته القانونية. قرر قبوله شكلا. ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد بانه غير

صحيح ومخالف لاحكام القانون لان دعوى المدعى مدير عام شركة نفط الوسط اضافة لوظيفته قد انصبت على طلبه بالزام المدعى عليهما على ازالة التجاوز الحاصل على القطعة العائده لهما المرقمة..../... م...... الواقعه ضمن المحدد النفطي) .... وذلك لقيام المدعي عليها اضافة لوظيفتها بمد اعمدة الضغط العالي لنقل الطاقة الكهربائية في القطعه اعلاه وبمساحه قدرها ٦٥ دونما دون استحصال موافقة وزارة النفط استناداً الى قانون حماية الثروة الهيدروكاربونية رقم ٨٤ لسنة ١٩٨٥ وقد اصدرت محكمة البداءة حكمها بالزام المدعى عليها برفع التجاوز وتسليم الجزء المتجاوز الى المدعى اضافة لوظيفته وبعد الطعن استئنافاً بهذا الحكم اصدرت محكمة استئناف الرصافة حكمها المميز والذي قضى بفسخ الحكم البدائي ورد دعوى المدعي اضافة لوظيفته وقد ساقت الاسباب التى حملتها على رد الدعوى بان رفع الابراج يشكل ضرر بالنفع العام وان المادة ١٢ من قانون وزارة الكهرباء اجازت للغير المطالبه بالتعويض لمرة واحدة كما ان المادة (٢١٤) من القانون المدني قد نصت بانه يتحمل الضرر الخاص لدرء الضرر العام وترك هذه المحكمة ان وجهة النظر المتقدمه محل نظر لان التجاوز على حقول الثروة النفطية والتى اولاها المشرع العراقي بحماية خاصة بعدة قوانين جنائية ومدنية ومنها قانون حماية الثروة الهيدروكاربونية يعتبر ضرراً عاماً لاشك فيه ولا يعتبر ضرراً خاصاً كما ذهبت اليه المحكمة وبهذا اخذ النزاع ما بين طرفي الدعوى شكلاً خاصاً ودقيقاً يتمثل بالتعارض ما بين مصلحتين عامتين ويقتضي فضاً لهذا النزاع مد الحمايه لاحدهما دون الاخر ولايتم ذلك الا بترجيح مصلحة عامة على مصلحة عامه اخرى والاستفهام الذي يطرح نفسه ماهو معيار ترجيح المصلحة العامه لمرفق عام حيوي على مرفق عام حيوي اخر. اذ لا يمكن للمحكمة افتراض تحقق مصلحة القطاع الكهربائي وذلك ببقاء اعمدة الضغط العالي على الحقول النفطية دون تحقق مصلحة القطاع النفطي من تامين حماية الثروة النفطية عند رفع اعمدة الكهرباء والتى وضعت تجاوزاً على القطعه موضوعه الدعوى مما كان على محكمة الاستئناف انتخاب خبراء قضائيين مختصين بالقطاعين النفطي والكهربائي من جهات محايدة و اجراء الكشف بصحبتهم على القطعه موضوعه الدعوى والتثبت فيما اذا كانت

الابراج والخطوط الناقله للطاقة الكهربائية تقع على مشاريع تعنى بالقطاع النفطي او قريبه من محرماتها وما هو الضرر الا شدً الذي يلحق بالمصلحة العامه هل هو ببناء الابراج الكهربائية تجاوزاً على قطعه المدعى ام برفع هذه الابراج من موقعها الحالي وهل ببناء هذه الابراج اثر مباشر و اضرار فادحة تلحق الثروة النفطية من عدمه في الوقت الحاضر وعلى ضوء هذه التحقيقات اصدار الحكم النهائي بقبول دعوى المدعى اضافة لوظيفته من عدمه ولما كان الحكم المميز قد صدر خلاف ذلك مما اخل بصحته وتأسيسا على ما تقدم قررت المحكمة نقض الحكم المميز و اعادة اضبارة الدعوى الى محكمتها للسير فيها وفقاً للمنوال المتقدم شرحه على ان يبقى رسم التمييز تابعاً للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ٢٠١٨/١٢/٢٨ م).

ان الحكم الصادر نتيجه هذه الدعوى يقبل الطعن بكل طرق الطعن السابق ذكرها أي حالها حال الدعاوى التابعة لرسم نسبي مع التاكيد بان المدعي اذا قدر قيمه العقار بمبلغ مليون دينار او اقل فان الحكم الصادر والحاله هذه لايقبل الطعن بطريق الاستئناف وعموما يجب مراعاه احكام القانون رقم ١٠لسنه ٢٠١٦قانون تعديل قانون المرافعات المدنيه النافذ لتحديد طرق الطعن بشكل دقيق).

ان اجراءات تنفيذ حكم رفع التجاوز هو كحال باقي الاحكام القضائيه – باستثناء بعض الاحكام الخاصة التي سوف افصلها لاحقا - حيث على طالب التنفيذ تصديق حكم رفع التجاوز وكذلك تصديق تقرير ومرتسم الخبير المساح(او الخبراء) الذي اعتمدته المحكمة للحكم كون المرتسم والتقرير جزءا من الحكم عند التنفيذ وكذلك يجب ان يرفق نسخه مصوره من مستمسكاته الثبوتيه وبعد تاشير المنفذ العدل على الحكم المراد تنفيذه بعباره (للرسم والتنفيذ) تفتح الأضبارة التنفيذيه كاول اجراء تنفيذي ويستوفى رسم التفيذ مبلغ قدره (سته عشر الف دينار) وتصدر مديريه التنفيذ (مذكره الاخبار بالتنفيذ) للمطلوب التنفيذ ضده تبلغه فيها بوجوب تنفيذ الحكم رضاءا خلال مده اقصاها سبعه ايام من تاريخ اليوم التالي للتبليغ وبعكسه تقوم مديريه التنفيذ -بناء على طلب طالب التنفيذ- باجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون التنفيذ المعدل وذلك باصدار مذكره احضار جبري ومن ثم تقرر تعيين موعد للتنفيذ الجبري – بعد امهاله فتره مناسبه لفسح المجال للمطلوب التنفيذ ضده لتنفيذ الحكم رضاءا - وينتخب المنفذ

العدل مساح لغرض تحديد المساحه المحكوم برفع التجاوزوفقا للحكم المنفذ وتقرير الخبير المنتخب في الدعوى وتفاتح مديريه التنفيذ مديريه الشرطه المختصه لتامين قوه لمرافقه هيئه التنفيذ وبعدها يجري تسليم الارض اصوليا خاليه من الشواغل حيث قد يستعين المنفذ العدل بعمال او معدات او مكائن لرفع التجاوز ، فان تم التنفيذ سواء وضاءا او جبرا يقرر المنفذ العدل ختام الأضبارة التنفيذيه بعد استيفاء رسوم التحصيل وفقا للقانون ويكون قراره قابلا للطعن بطريق التضلم والتمييز.

• نموذج عريضه دعوى رفع التجاوز

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد قاضي محكمة بداءة..... المحترم

المدعي /............ / وكيله المحامي...........

المدعى عليه /......... /يسكن......

جهة الدعوى

....

ان المدعى عليه متجاوز على جزء من قطعه الارض السكنيه العائده لموكلي المرقمه ..... مقاطعه......... (بالبناء) . لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بالزام المدعى عليه برفع التجاوز الواقع على القطعه موضوع الدعوى وتسليمها لموكلي خاليه من الشواغل وتحميله الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.

واقدر قيمة القطعه بمبلغ (............ دينار)

مع الاحترام والتقدير

الاسباب الثبوتية:

- ١.صورة قيد القطعه

٢.القسام النظامي

٣.سائر البينات القانونية

المحامـــــــــي

....

وكيل المدعي

بموجب الوكــاله

العــــامه

المصدقه من كاتب

عدل..... المخول

فيها الصلاحيات

القانونية

• نموذج عريضه دعوى رفع التجاوز مقامه من وارث حق الانتقال

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة..... المحترم
المدعي /............ / وكيله المحامي...........
المدعى عليه /......... /يسكن......

جهة الدعوى

....
ان المدعى عليه متجاوزعلى جزء من قطعه الارض الزراعيه المرقمه ..... مقاطعه......... التي لموكلي حقوق تصرفيه فيها الت لهما من مورثهم صاحب حق الانتقال (....)، حيث قام المدعى عليه (بزراعه القطعه المذكوره). لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بالزام المدعى عليه برفع التجاوز الواقع على القطعه موضوع الدعوى وتسليمها لموكلي خاليه من الشواغل وتحميله الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.
واقدر قيمة القطعه بمبلغ (............ دينار)
مع الاحترام والتقدير

الاسباب الثبوتية:
- ١.صورة قيد القطعه
٢.القسام النظامي
٣.سائر البينات القانونية

المحامـــــــي
....
وكيل المدعي
بموجب الوكـاله
العـــامه
المصدقه من كاتب
عدل..... المخول
فيها الصلاحيات
القانونية

١٠.دعوى منع المعارضة :.

وهي من الدعاوى التي يقيمها المالك الشرعي منفردا كان ام شريكا على الشيوع او المستأجر او المساطح و تقام امام محكمة البداءة المختصة مكانيا وهي محكمة محل العقار ان كانت الدعوى متعلقة بعقار ومحكمة محل اقامة المدعى عليه ان كانت متعلقة بمنقول.

ان دعوى منع المعارضه من الدعوى مقدره القيمه حيث يستوفى رسم نسبي بنسبه ٢% من قيمه بدل المنفعه السنويه للعقار او المنقول الذي يحدده المدعي في عريضة دعواه وفي كل الاحوال لاتزيد على خمسون الف دينار مع رسم الطابع المالي البالغ الفي دينار.ويجوز للشريك إقامة هذه الدعوى على شريكه الذي يمنعه من الانتفاع بحصته الشائعه كلا او بعضا ولكن دون التسليم. كما انه في حاله إقامة الدعوى هذه على اكثر من مدعى عليه فيجب والحاله هذه ان يكون هناك ترابط او صله بين فعل المعارضه لهم مشتمعين والا فيجب إقامة دعوى على كل واحد من المدعى عليهم منفصلين.

ودعوى منع المعارضة من الدعاوى الشائعة في الواقع العملي وان اجراءاتها تشبه الى حد كبير اجراءات دعوى رفع التجاوز وقد استقر الاتجاه القضائي على وجوب ان يقوم المدعي بتقدير قيمة المنفعة السنوية لعقاره في صلب عريضة دعواه لاستيفاء الرسم القانوني وفقا للقيمة التي يقدرها فاذا كانت القيمة قليلة لا تتناسب مع بدل المنفعة السنوية الحقيقة للعقار فان الاتجاهات التمييزية الحالية الزمت محكمة البداءة بانتخاب خبير لتقدير بدل المنفعة السنوية الحقيقية للعقار موضوع الدعوى لغرض استيفاء الرسم القانوني بعد ان تتحقق من القيمة الحقيقية لمنفعة العقار(ان هذا المبدا يخص جميع الدعاوى مقدره القيمه سواءا كانت الدعوى منع معارضه ان غيرها) ومن التطبيقات القضائيه لما ذكر القرار التمييزي الصادر من محكمة استئناف صلاح الدين الاتحاديه بصفتها التمييزية المرقم ٨٨/حقوقيه /٢٠١٩المؤرخ في ٢٠١٩/٩/٣الذي نص على (.لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا وعند عطف النظر على القرار المميز لوحظ انه غير صحيح و

مخالف للقانون ذلك ان المدعي لم يقدر المنفعة السنوية الحقيقيه للعقار ولم تكلفه المحكمة باعاده تقدير قيمه العقار لغرض استيفاء الرسم القانوني الصحيح وفي حال امتناعه تحيل المحكمة الدعوى الى جهة مختصة او خبير لتقدير قيمتها الحقيقية ومن ثم السير باجراءات الدعوى وفق الاصول وحيث ان محكمة بداءة..... لم تراعي ذلك اثناء نظر الدعوى فيكون قرارها واجب النقض من هذه الناحية عليه ولما تقدم قررت المحكمة نقض القرار المميز و صدر القرار بالاتفاق في ٩/٣/ ٢٠١٩).

ولكن قد يحصل في الواقع العملي ان المدعي لا يقدر قيمه المنفعه السنويه في عريضة دعواه وفات على محكمة الموضوع تكليفه ببيان ذلك وصدر الحكم سواء بالرد او وفقا لطلبات المدعي فيثار هنا التساول هل ان الحكم في هذه الحاله قابلا للطعن بطريق الاستئناف ام لا ؟ للاجابه على هذا التسائل لابد من ملاحظه اتجاه محكمة التمييز الاتحاديه وما استقر عليه قضائها في هذا الجانب، وان الاتجاه التمييزي في هذه الحاله يقضي بان الحكم في هذه الحاله يكون غير قابل للطعن بطريق الاستئناف بل يجوز الطعن فيه بطريقي التمييز وتصحيح القرار التمييزي، لان الطعن الاستئنافي مرتبط بقيمه الدعوى فان كانت غير مقدره القيمه فهذا يعني انها خاضعه لرسم مقطوع وان الدعاوى الخاضعه للرسم المقطوع لايجوز الطعن بالحكم الصادر فيها بطريق الاستئناف قانونا لصراحه النص القانوني، كما تجدر الاشاره هنا انه وفي حالات افرزها الواقع العملي قد يجتهد المستانف ويطلب تقدير قيمه دعواه امام محكمة الاستئناف ففي هذه الحاله يكون طلبه غير جائز ويتلاتب عليه وقوع المستانف في خطا جوهري قد يؤدي الى فوات المده القانونية للطعن في الحكم البدائي وبالتالي تفريطه بحق موكله بحقه في الطعن بسبب فوات المده القانونية.

ان تقدير قيمه الدعوى وان كان يضنه البعض اجراءا شكليا الا انه في حقيقه الامر من المسائل الجوهريه التي يجب على المدعي او وكيله ان يفطنا اليها لخطورتها على مسار الدعوى عموما.

كما ينبغي التاكيد عند التطرق الى دعوى منع المعارضة الى ان الاختلاف بينها وبين دعوى رفع التجاوز حيث ان دعوى منع المعارضة تقام على الغاصب واضع اليد الذي لم يحدث مشيدات او

انشاءات او محدثات او مغروسات او حفر اما دعوى رفع التجاوز فتقام على المتجاوز بالبناء او المحدثات او المشيدات او المغروسات او الحفر كما ان دعوى منع المعارضة جائزة بين الشركاء في المال الشائع فيجوز للشريك على الشيوع ان يطلب من محكمة البداءة الحكم بالزام شريكه بمنع معارضته في الانتفاع بسهامه الشائعه (دون التسليم) اما دعوى رفع التجاوز فلا يجوز اقامتها بين الشركاء على الشيوع وهذا المبدأ استقر عليه قضاء محكمة التمييز الاتحادية مؤخرا حيث يجوز للشريك على الشيوع في حالة قيام شريكه باحداث انشاءات او مغروسات في حصة شريكه ان يطلب اجر مثل انتفاع شريكه حصته الشائعة وكذلك له الحق في اقامة دعوى ازالة الشيوع.

ان الشريك على الشيوع- الذي سهامه اوحصته الشائعه قليله قياسا لباقي الشركاء - يجوز له المطالبه بمنع المعارضه في حاله حصول معارضه من الغير ومن التطبيقات القضائيه لهذه الحاله القرار التمييزي الصادر من محكمة التمييز الاتحاديه المرقم ١٥٣٩/هيئه مدنيه عقار / ٢٠١٧الذي نصه (وجد ان الحكم المميز موافق للقانون لان محكمة الموضوع اجرت التحقيقات اللازمة في الدعوى وقد تايد لها معارضة المميز عليها في منفعة العقار العائد لها مع باقي الشركاء دون مبرر قانوني مما يترتب عليه وجوب الحكم بمنع معارضة المميز عليها في الانتفاع بحقها في العقار المذكور ولا يحول دون ذلك كون المدعية لاتملك القدر الاكبر من السهام لان من حقها بموجب المادة١١٦٦مدني اتخاذ التدابير اللازمة لحفظ العقار الشائع لذا قرر تصديق الحكم المميز ورد الطعون التمييزية وصدر القرار بالاتفاق).

كما اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه بعدم جواز الحكم بمنع المعارضه في حاله ثبوت ان العقار موضوع الدعوى واقعه عليه معارضه من جهه رسميه وكان العقار مخصصا للنفع العام بل يحق للمدعي والحاله هذه ان يقيم دعوى مستقله اما بالمطالبه بالتعويض لمره واحده او ان يقيم دعوى اجر المثل او ان يطلب استملاك عقاره وفقا لقانون الاستملاك النافذ في حاله توافر الشروط القانونية في دعواه. ومن المفيد التنبيه هنا انه في حالة اقامة دعوى منع المعارضة من شريك على شريكه فيجب – ان تحقق للمحكمه صحه الادعاء - ان يتضمن الحكم الزام المدعى عليه بمنع المعارضة دون

التسليم وهذا ما استقر عليه قضاء محكمة التمييز الاتحادية وكذلك ما استقر عليه قضاء محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية ومنها القرار المرقم.../تنفيذ /٢٠١٢المؤرخ في١٢/١١/٢٠١٢ الصادر من محكمة استئناف ميسان الاتحاديه والذي نص على مايلي (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون ذلك ان مديرية تنفيذ العمارة التزمت عند قبولها تنفيذ الحكم الصادر من محكمة بداءة العمارة بالعدد.../ب/..... في.../.../٢٠١٢ المتضمن ((الزام المميز (المدعى عليه) بمنع معارضته للدائنة (المدعية) في الانتفاع بالعقار تسلسل (..../...) م.... دون التسليم كونهم شركاء)) بالدور الذي رسمه لها قانون التنفيذ في المادة (٩) منه التي تنص (تنفذ الاحكام الصادرة من محاكم القطر وفق احكام هذا القانون) كونها ملزمة بتنفيذ الحكم وفقا لما ورد فيه منطوقا ومضمونا ما لم يبطل او يعدل من قبل المحكمة نفسها او يفسخ او ينقض من محكمة اعلى منها وفق الطرق القانونية عملا باحكام الفقرة (٣) من المادة (١٦٠) من قانون المرافعات المدنية التي تنص (الحكم الذي يصدر من المحكمة يبقى مرعيا ومعتبرا ما لم يبطل او يعدل من قبل المحكمة نفسها او يفسخ او ينقض من محكمة اعلى منها وفق الطرق القانونية) ولان تنفيذ الحكم المنفذ يتم عن طريق تبليغ المنفذ عليه واشعاره بالحكم الصادر والطلب منه تحرير تعهد بعدم المعارضة حيث يعتبر ذلك تسليما حكميا للسهام لتعذر تسليمها عينا كونها غير مفرزة وعليه فان المدين ملزم بتنفيذ ما تضمنه الحكم اعلاه واذا ما خالف ذلك فيعاد التنفيذ ثانية عملا باحكام المادة (٣٥) من قانون التنفيذ التي تنص (اذا تم التنفيذ وفقا لاحكام هذا القانون ثم اخل المدين بذلك بدون سبب قانوني فتعاد معاملة التنفيذ ثانية بحقه وتتخذ بحقه الاجراءات القانونية لمعاقبته بالعقوبة المقررة قانونا) وبذلك تكون الطعون التمييزية لاسند لها من القانون قرر ردها وتصديق القرار المميز وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢٦/ذو الحجة/١٤٣٣ هـ الموافق ١٢/١١/٢٠١٢ م).

اول اجراء تقوم به المحكمة عند نظرها دعوى منع المعارضة وبعد التحقق من صحة التباليغ هو تكليف المدعي بابراز مايؤيد ملكيته للعقار او المنقول للتحقق من توافر المصلحة في دعواه حيث يجوز

للشريك على الشيوع ان يقيم بمفرده وبمعزل عن باقي الشركاء دعوى منع المعارضه على الغير واضع اليد وذلك للمحافظة على المال الشائع حيث له الحق ان يتخذ من الاجراءات ما تحفظ المال الشائع.

على المدعي ان يرفق مع عريضة الدعوى المستمسكات الثبوتيه - كما في دعوى رفع التجاوز - وهي سند الملكيه(حديث)ان كان موضوع الدعوى عقار والقسام الشرعي ان كان العقار مملوكا ملكا صرفا لمورثه اما اذا العقار او العقد الزراعي يعود لمورثه وله حقوق تصرفيه عليه (اي مملوك للدوله) ففي هذه الحاله عليه ربط القسام النظامي .وتقام هذه الدعوى على الغاصب واضع اليد وتثبت بوسائل الاثبات كافه بما فيها تقرير الخبير والدليل الكتابي والبينه الشخصيه واليمين الحاسم واليمين المتممه بعد ان تتحقق محكمة الموضوع من ملكية المدعي للعقار او المنقول - منفردا او يملك سهام او حصص شائعه- تسأل المدعي عليه عن اجابته على عريضة الادعاء وبعد تلاوه مرفقاتها الاصوليه وتدوين دفوع واسانيد الطرفين ثم تقرر – في حاله الدعوى خاصة بعقار - اجراء الكشف الموقعي على العقار بصحبة خبير مساح مختص لغرض بيان فيما اذا كان هناك معارضة من قبل المدعى عليه على عقار المدعي من عدمه وفي حالة اقرار المدعى عليه بمعارضته للمدعي فلا حاجة لتكليف المدعي بتقديم بينة شخصية موقعي الاثبات المعارضة لان الاقرار حجة قاطعة وقاصرة على المقر اما في حالة انكار المدعى عليه لدعوى المدعي فعلى المدعي ان يقدم بينه شخصية تستمع موقعيا عند اجراء الكشف لاثبات المعارضة وعلى ضوئها تكلف المحكمة الخبير المساح بتقديم تقرير مع مرتسم يبين فيه فيما اذا كان هناك معارضة من قبل المدعى عليه على عقار المدعي وبيان المساحة التي وقعت عليها المعارضة او وضع اليد او الغصب ويبين تفصيل ذلك في المرتسم الذي يعد متمما للحكم عند اصداره. وفي اليوم المعين للمرافعة اللاحقة لاجراء الكشف تدون المحكمة في المخضر انها اجرت الكشف في موعده المحدد وتزود الطرفين بنسخ مصورة من تقرير ومرتسم الخبير المساح – ان قدماه- وفي حال عدم تقديم التقرير فيجب تاجيل المرافعة في العوى لفسح المجال للخبير المنتخب بتقديم تقريره وتسأل الطرفين عن اجابتهما بخصوصه فتبدأ بسؤال المدعي ثم المدعى عليه ولكل طرف الحق بالاعتراض على تقرير ومرتسم الخبير المساح وله الحق كذلك

بطلب انتخاب ثلاث خبراء مساحيين لغرض اجراء الكشف مجددا وللمحكمة اجابة الطلب وتكلف مقدمه بدفع اجور الكشف و اجور الخبراء امانه في صندوق المحكمة وتعين موعدا لاجراء الكشف مجددا كما يجوز لاي طرف ان يعترض على الخبير المساح ويرجئ انتخاب ثلاث خبراء الى مرحلة الطعن الاستئنافي. كما انه بعد ان يقدم الخبراء الثلاثة خبرتهم يحق كذلك للطرفين الاعتراض مجددا وطلب انتخاب خمسة خبراء وللمحكمة سلطه تقديريه في اجابة الطلب او رفضه مع التسبيب كون محكمة الموضوع خبيرة الخبراء. وبعد تقديم الطرفين اسانيدهم القاونية ودفوعهم المتبادلة وعندما تكون الدعوى مهيأة للحسم تسأل المحكمة الطرفين عن اخر اقوالهما وطلباتهما وبعد ان يكررا اخر اقوالهما وطلباتهما على ان يكون المدعى عليه اخر من يتكلم تقرر المحكمة ختام المرافعة وتعين موعد لصدور الحكم ويعتبر الطرفين متبلغين حكما بالحكم الصادر اذا كانت المرافعة حضورية اما اذا كانت غيابية وجب تبليغ المدعى عليه الغائب بالحكم بطريق اصدار ورقة تبليغ بالحكم الغيابي وتصدر المحكمة حكمها وفقا لما يقرره الخبراء المساحيين اذ ان قانون الاثبات اجاز لمحكمة الموضوع ان تتخذ من تقرير الخبراء سببا لحكمها وعلى ان تشير المحكمة في حكمها الى الزام المدعى عليه بمنع معارضته للمدعي في الانتفاع بعقاره اومنقوله وتلسيمه له خاليا من الشواغل واعتبار تقرير ومرتسم الخبيرالمساح(بالنسبه لدعوى منع المعارضه في العقار) جزءا من الحكم عند التنفيذ. اما اذا كان المراد الحكم بمنع المعارضه فيه منقول فيجرى الكشف عليه ويكلف المدعي – في حاله انكار المدعى عليه - باثبات المعارضه بطرق الاثبات ، وتجدر الاشاره هنا ان دعوى منع المعارضه قد تقام للمطالبه باجراء تصرف قانوني امتنع المدعى عليه – شخصا طبيعيا او معنويا / اضافه لوظيفته عن اجراءه – كحاله امتناع مديريه التسجيل العقاري الخاصة بموقع العقار عن ترويج تصرف عقاري دون سند قانوني ففي هذه الحاله وسواها يجوز للمدعي ان يطلب الحكم بالزام المدعى عليه وهو في المثال الذي اوردناه(وزير العدل / اضافه لوظيفته) لكون مديريه التسجيل العقاري تابعه لوزاره العدل وانها لاتتمتع بالشخصيه المعنويه.

ان الحكم الصادر في هذه الدعوى يقبل الطعن بطريق الاستئناف والتمييز والتصحيح وباقي طرق الطعن الاخرى ان توفرت شروط

قبـول الطعـن وعلـى ان يراعـى احكـام القـانون رقـم ١٠لسـنة ٢٠١٦(قانون تعديل قانون المرافعات المدنيـه) مع التنويـه انـه لايقبل الطعن استئنافا اذا كانت قيمه الدعوى مليون دينار او اقل .

ان اجـراءات تنفيـذ حكـم رفـع منـع المعارضـه هـو كحـال بـاقي الاحكام القضائيه – باستثناء بعض الاحكام الخاصة التي سوف افصلها لاحقا - حيث على طالب التنفيذ تصديق حكم منع المعارضه وكذلك تصـديق تقريـر ومرتسـم الخبيـر المسـاح(او الخبـراء) الـذي اعتمدتـه المحكمـة للحكم كـون المرتسم والتقريـر جـزءا مـن الحكم عنـد التنفيذ وكـذلك يجب ان يرفـق نسـخه مصـوره مـن مستمسـكاته الثبوتيـه وبعد تاشير المنفذ العدل على الحكم المراد تنفيذه بعباره (للرسم والتنفيذ) تفتح الأضبارة التنفيذيه كاول اجراء تنفيذي ويستوفى رسم التفيذ مبلـغ قـدره (سـبعه عشـر الـف دينـار) وتصـدر مديريـه التنفيـذ (مـذكره الاخبار بالتنفيذ) للمطلوب التنفيذ ضده تبلغه فيها بوجوب تنفيذ الحكم رضـاءا خـلال مـده اقصـاها سبعه ايـام مـن تـاريخ اليـوم التـالي للتبليـغ وبعكسه تقوم مديريه التنفيذ -بناء على طلب طالب التنفيذ- باجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون التنفيذ المعدل وذلك باصدار مذكره احضـار جبـري ومـن ثـم تقـرر تعيـين موعـد للتنفيـذ الجبـري - اذا كـان الحكـم يتضمن(تسليم) بعد ان تنتخـب مسـاح لغـرض تحديـد المسـاحه المحكوم برفـع التجاوزوفقـا للحكم المنفذ وتقريـر الخبيـر المنتخـب فـي الـدعوى وتفـاتح مديريـه التنفيذ مديريـه الشـرطه المختصـه لتـامين قـوه لمرافقـه هيئه التنفيذ وبعدها يجري تسليم الارض اصـوليا خاليـه مـن الشـواغل حيث قد يستعين المنفذ العدل بـالات او مكـائن لرفـع التجـاوز ، بعدها يقرر المنفذ العدل ختام الأضبارة التنفيذيه بعد استيفاء رسوم التحصيل وفقا للقانون.

امـا اذا تضـمن الحكم الـزام مـدير دائـرة رسميه / اضـافه لوظيفتـه بمنع معارضه المدعي في ترويج معاملتـه مثلا ففـي هذه الحالـه يجـوز للمـدعي تنفيـذ الحكـم عـن طريـق الطلـب مـن المحكمـة التـي اصـدرت الحكـم باشـعار الـدائرة المـدعى عليهـا بتنفيـذ الحكـم اذا تضـمن الحكـم اشعار الدائره بمضمونه وفي كل الاحوال يجوز للمـدعي تنفيذ الحكم اصوليهاعن طريق مديريه التنفيذ.

- **نموذج عريضه دعوى منع معارضه بمنفعه قطعه ارض**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة ...... المحترم

المدعي /........... / وكيله المحامي..............

المدعى عليه / .... / يسكن ...

جهة الدعوى :

....

ان المدعى عليه يعارض موكلي - دون سند قانوني - في الانتفاع بالقطعه المرقمه... /.... مقاطعه...... المسجله باسم موكلي لدى مديريه التسجيل العقاري في .... . ،لذا اطلب بعد التبليغ و المرافعة الحكم بالزام المدعى عليهم بمنع معارضه موكلي بالانتفاع بالقطعه موضوع الدعوى والزامه بتسليم القطعه لموكلي خاليه من الشواغل و تحميله الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة.

واقدر بدل المنفعه السنويه للعقار بمبلغ (...... دينار)

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١.سند الملكيه

٢.سائر البينات القانونية

المحامـــــــي

....

وكيل المدعي

بموجب الوكــاله

العـــامه

المصدقه من كاتب

عدل..... المخول

فيها الصلاحيات

القانونية

- **نموذج عريضه دعوى منع معارضه بمنفعه عقار مقامه من وارث**

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد قاضي محكمة بداءة ...... المحترم
المدعي /........... / وكيله المحامي..............
المدعى عليه / .... / يسكن ...
جهة الدعوى :

....
ان المدعى عليه يسكن - دون سند قانوني - الدار المشيده على القطعه المرقمه... /.... مقاطعه...... المسجله باسم مورثه موكلي المرحومه(.....) من .../../....ولحد الان . لذا اطلب بعد التبليغ و المرافعة الحكم بالزام المدعى عليهم بمنع معارضه موكليني بالانتفاع بالدار موضوع الدعوى المشيده على القطعه المرقمه..... /..... مقاطعه.... والزامه بتسليم الدارلموكلي خاليه من الشواغل و تحميله الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة.
واقدر بدل المنفعه السنويه للعقار بمبلغ (...... دينار)

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:
١.سند الملكيه
٢. القسام الشرعي
٢.سائر البينات القانونية

المحامـــــــــي
....
وكيل المدعي بموجب الوكــاله العــامه
المصدقه من كاتب عدل.....
المخول فيها الصلاحيات القانونية

• نموذج عريضه دعوى منع معارضه بمنفعه قطعه ارض زراعيه مقامه من متعاقد زراعي

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة ...... المحترم

المدعي /........... / وكيله المحامي..............

المدعى عليه / .... / يسكن ...

جهة الدعوى :

....

ان المدعى عليه يعارض موكلي - دون سند قانوني - في الانتفاع بالقطعه الزراعيه المرقمه... /.... مقاطعه...... المستاجره من قبل موكلي بموجب العقد الزراعي المرقم .....وفقا للقانون رقم ... . لذا اطلب بعد التبليغ و المرافعة الحكم بالزام المدعى عليه بمنع معارضه موكلي بالانتفاع بالمساحه المتعاقد عليها من القطعه موضوع الدعوى والزامه بتسليمها لموكلي خاليه من الشواغل و تحميله الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة.

واقدر بدل المنفعه السنويه للقطعه بمبلغ (...... دينار)

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١.عقد زراعي

٢.سائر البينات القانونية

المحامـــــــي

....

وكيل المدعي بموجب الوكـاله العــامه

المصدقه من كاتب عدل.....

المخول فيها الصلاحيات القانونية

- **نمـوذج اخـر لعريضـة دعـوى منـع معارضـه مقامـه مـن شريك على الشيوع**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة...... المحترم

المدعي /............ / وكيله المحامي

المدعى عليه /............. / يسكن

جهه الدعوى

ان المدعى عليه يعارض موكلي بالانتفاع بحصته الشائعه في قطعه الارض الزراعيه المرقمه ... مقاطعه ....ويمنعه من استغلالها والانتفاع بها ،لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بالزام المدعي عليه بمنع معارضة موكلي بالانتفاع بحصته الشائعة في القطعة موضوع الدعوى وتسليمها له خالية من الشواغل وتحميله الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة

واقدرا بدل المنفعة السنوية للقطعة بمبلغ (......دينار)

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١. سند ملكيه
٢.سائر البينات القانونيه

المحامـــــــــي
....
وكيل المدعي
بموجب الوكــاله
العـــامه
المصدقه من
كاتب عدل.....
المخول فيها
الصلاحيات
القانونية

- **نموذج عريضه دعوى منع معارضه في الانتفاع بسياره**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة...... المحترم
المدعي / .... /وكيلها المحامي ....
المدعى عليه/........... /يسكن.......
جهة الدعوى
....
ان المدعى عليه يعارض موكلي في الانتفاع بالسياره العائده له المرقمه ... نوع .... موديل...... منذ.../.../.... لذا اطلب بعد التبليغ و المرافعة الحكم بالزام المدعى عليه بمنع معارضته لموكلي في الانتفاع بالسياره موضوع الدعوى وتسليمها له و تحميله الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة. واقدر بدل المنفعه السنويه للسياره موضوع الدعوى بمبلغ قدره (....... دينار)

٠٠٠ مع الاحتـــــــرام و التقـــــــــدير
الأسباب الثبوتية
....
١.وثيقه تسجيل مركبه (سنويه).
٢.سائر البينات القانونية.

المحامـــــــي
....
وكيل المدعي
بموجب الوكـاله
العــامه
المصدقه من
كاتب عدل.....
المخول فيها
الصلاحيات
القانونية

- **نموذج عريضة دعوى منع معارضه مالك العقار في التصرف بعقاره بسائر التصرفات العقاريه**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة..... المحترم

المدعيه /........... / وكيلها المحامي.........

المدعى عليه / وزير العدل / اضافه لوظيفته

جهة الدعوى

....

ان مديريه التسجيل العقاري في....... احدى الدوائر التابعه للمدعى عليه / اضافه لوظيفته تعارض موكلتي – دون سند قانوني – بالتصرف بعقارها المرقم ..... مقاطعه...... بسائر التصرفات العقاريه. لذا اطلب بعد التبليغ و المرافعة الحكم بالزام المدعى عليه/ اضافه لوظيفته بمنع معارضه موكلتي بالتصرف بعقارها بسائر التصرفات القانونية العقاريه و تحميله / اضافه لوظيفته الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة.

واقدر بدل المنفعه السنويه للعقار موضوع الدعوى بمبلغ (... دينار) ٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

....

١. سند الملكيه
٢. سائر البينات القانونية

المحامـــــــي

....

وكيل المدعي

بموجب الوكــاله

العــامه

المصدقه من

كاتب عدل.....

المخول فيها

الصلاحيات

القانونية

١١–دعوى اجر المثل:.

من الدعاوى التي تقام امام (محكمة البداءة المختصه مكانيا) اما اذا كان موضوع الدعوى تجاريا وكان احد اطرافها عراقيا او كان موضوع الدعوى منازعات متعلقه بالعقود الاستثماريه او دعوى من دعاوى العقود الحكوميه التي تكون دوائر الدوله طرفا فيها ففي هذه الحالات تقام الدعوى امام المحكمة المختصه وهي (محكمة البداءة المختصه بالدعاوى التجاريه)استنادا الى احكام البيان رقم ٧٤لسنه ٢٠٢٠الصادر من مجلس القضاء الاعلى دائره شؤون القضاه واعضاء الادعاء العام) .

وتخضع لرسم نسبي قدره ٢% على ان لايزيد على خمسون الف دينار من المبلغ المطالب به في عريضة الدعوى يضاف له مبلغ الفي دينار سم الطابع (بذلك فهي من الدعاوى مقدره القيمه) . في هذه الدعوى يطلب المدعي من المحكمة الحكم له بالزام المدعى عليه (الغاصب) بدفع مبلغ (كاجر مثل) عن المده التي انتفع فيها - دون سند قانوني- بعقاره او منقوله.

ان اول اجراء تقوم به المحكمة – كما في باقي الدعاوى – التحقق من صحه التباليغ وربط المدعي مستندات الدعوى الاصوليه كسند الملكيه اذا كانت الدعوى متعلقه بعقار والقسام الشرعي اذا كان العقار مملوكا للمورث ملكا صرفا او كانت الدعوى متعلقه بمنقول يعود لمتوفي اما اذا كانت الدعوى متعلقه بعقار لمورث المدعي فيه حقوق تصرفيه ففي هذه الحاله يجب ربط القسام النظامي.

تباشر المحكمه المرافعه في الدعوى وتتحقق من مستندات المدعي وتستمع الى اسانيد وطابات ودفوع طرفي الدعوى وبعد ان تتحقق المحكمة من توافر الشروط الشكليه والموضوعيه في الادعاء تقوم باجراء الكشف الموقعي على العقار موضوع الدعوى او المنقول (كالسياره مثلا) بصحبة خبير مساح (بالنسبه للعقار) وخبير مثمن لتقدير اجر المثل الذي يستحقه المدعي او المدعين – في حاله ثبوت صحه الادعاء - وعلى ان يراعي الخبير عند تقدم خبرته مستوى الاسعار السائده لبدلات الايجار للعقارات او المنقولات المطالب باجر المثل عنها وعليه تقديم تقرير مفصل بخبرته اما بالنسبه للخبير

المساح فعليه تقديم تقرير خبره ومرتسم يبين فيه مقدار التجاوز او المعارضه ومساحته (حسب التكليف ووفقا لعريضة الادعاء) يجوز الاعتراض على خبرة الخبير المثمن من طرفي الدعوى او احدهما وفي هذه الحالة على المحكمة انتخاب ثلاث خبراء جدد واجراء الكشف ثانية كما انه في حاله انكار المدعى عليه لادعاء المدعي ففي هذه الحاله يحوز للمدعي ان يطلب من المحكمة الاستماع للبينه الشخصيه موقعيا الاثبات صحه الادعاء، .ويجوز للشركاء مجتمعين او بعضا منهم(إقامة دعوى واحده للمطالبه باجر مثل سهامهم او حصصهم الشائعه) كما يجوز لاحد الشركاء إقامة هذه الدعوى للمطالبة باجر مثل عن سهامه المشاعة اذا كان شريكه الاخر قد استاثر لنفسه بحصه وان كانت مساويه لسهامه - ان كان هذا الاستغلال اوالانتفاع دون اذن وموافقه بقيه الشركاء - لان الشريك على الشيوع لايحق له الاستئثار بجزء مفرز دون موافقه شركائه وهذا الاتجاه سلكته محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ١٥٥٢/الهيئه المدنيه /٢٠٢٠المؤرخ في ٢٠٢٠/٢/٢٧الذي جاء فيه (.................... ان القانون المدني عالج احكام الشيوع ومنها حاله قيام الشريك بالاستغلال اوالانتفاع بالعين الشائعه او جزء منها وقيد مشروعيه ذلك بعدم الاضرار بالشركاء وفقا لما نصت عليه المادة ١/١٠٦١من القانون المدني حيث اشترط القانون للاستغلال والانتفاع من الشريك في العقار المشاع الذي ينفرد بذلك الاستغلال بعدم الاضرار بالشركاء الاخرين حتى لو كان الجزء المستغل من قبله يعادل او اقل من حصته الشائعه للترابط بين حقوق جميع الشركاء بالعين الشائعه برمتها لان كل شريك يعتبر مالك في كل ذره من ذرات المال المشاع وفي ذات الوقت يعتبر اجنبي في حصته عن حصه بقيه الشركاء وهذا ما اكدت عليه المادة ١/١٠٦٢من القانون المذكور اعلاه فان هذا الترابط في الحقوق في الملكيه يعطي الحق للشريك مطالبه شريكه المنتفع باجر المثل عن حصته في العين الشائعه عملا باحكام المادة ٢/١٠٦٣من القانون المدني ان كان هذا الاستغلال اوالانتفاع دون اذن وموافقه بقيه الشركاء ويعد استئثار الشريك بانتفاع او استغلال جزء من العين الشائعه غاصبا لحصص الشركاء الاخرين مالم يثبت ان هذا الاستغلال ناتج عن قسمه مهاياه زمانيه او مكانيه قسمه رضائيه مستوفيه لشروطها الشكليه او باباحه واذن في الانتفاع وهذا ما استقر

عليه قضاء الهيئه الموسعه المدنيه في محكمة التمييز الاتحاديه بالقرار المرقم ٢٨٨/الهيئه الموسعه المدنيه /٢٠١٩في ٢٠١٩/١٠/٢٣وحيث ان الحكم المميز صدر دون مراعاه ذلك مما اخل بصحته لذا قرر نقضه واعاده الدعوى الى محكمتها لاتباع ما تقدم على ان يبقى رسم التمييز تابعا للنتيجه وصدر القرار بالاتفاق في ٢٠٢٠/٢/٢٧م.). كما يجوز للشريك على الشيوع اذا وقعت معارضه او تجاوز او انتفاع من الغير على سهامه الشائعه ان يطلب الحكم له باجر مثل سهامه الشائعه، كما يجوز لاصحاب حق الانتفاع في الاراضي الاميريه المملوكه للدوله إقامة هذه الدعوى للمطالبه باجر مثل حصصهم الشائعه في حال وقع معارضه عليها او تجاوز، وكذا الحال للمتعاقد الزراعي الذي له الحق كذلك بالمطالبه باجر مثل انتفاع الغير بالمساحه المتعاقد عليها، مع التنويه هنا انه لا يجوز للمحكمة الحكم باكثر من المبلغ المطالب به أي الذي قدره المدعي في عريضة الدعوى، كما ان المستأجر الذي صدر بحقه حكم تخليه وتاخر تنفيذ الحكم فان يده تعد غاصبه ويحق للماجر المطالبه باجر المثل، وكذا الحال في حاله انتهاء عقد الايجار – غير المشمول باحكام التمديد التلقائي لعقد الايجار المنصوص عليها في قانون تخليه المأجور – حيث يحق للماجر المطالبه كذلك باجر المثل من تاريخ العقد لكون يد المستأجر قد اصبحت يد غاصبه.

وعموما يجوز إقامة هذه الدعوى اثناء السير في دعوى منع المعارضه او رفع التجاوز او قبل إقامة هاتين الدعوتين او بعد حسمهما فالمدعي حر في اختيار وقت اقامتها مع ضروه الانتباه ان المدعي يجب ان يطالب باجر مثل – في حاله تجاوز مده الغصب او وضع اليد خمسه عشر سنة – ان يحصر دعواه بفتره تقل عن خمسه عشر سنة خشيه تقديم المدعى عليه الدفع بالتقادم المانع من سماع الدعوى لان تقديم هذا الدفع يترتب عليه رد الدعوى.

ان التطبيقات القضائيه لدعوى اجر المثل كثيره في الواقع العملي واورد بعض الاتجاهات التمييزية ومنها مثلا ما اتجهت به محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ١٥١ / الهيئة الاستئنافية العقار / ٢٠٠٩المؤرخ في ٢٠٠٩/١/٢٥ الذي اشار الى انه يجب ان يتناسب أجر المثل مع المنفعة التي حرم منها المطالب باجر المثل وان لايكون مغالى فيه.حيث نص القرار التمييزي المذكور على مايلي (لدى

التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على الحكم وجد أنه غير صحيح ومخالف للقانون ذلك أن دعوى المدعيات تضمنت المطالبة بأجر المثل عن الجزء الذي ضمه المدعى عليه اضافة لوظيفته الى الشارع العام للفترة من ٩ / ٢ / ١٩٩٣ ولغاية ٥ / ٢ / ٢٠٠٨ ولمساحة قدرها ٧٥ / ١٠٢م٢ وان المحكمة أجرت الكشف لتقدير ذلك الاجر وبمعرفة ثلاثة خبراء الذين قدروا ذلك الاجر بمبلغ مائة وثلاثون مليون وتسعمائة وسبعة وثمانون الف ومائتي دينار وان المدعى عليه أضافه لوظيفته طعن بذلك الحكم استئنافا وبناء على طلب وكيل المستأنف اعادت المحكمة الكشف بمعرفة خمسة خبراء وقدروا ذلك الاجر بمبلغ تسعون مليون دينار وان وكيل المستأنف طعن بخبرة الخبراء الخمسة كونه لازال مغالى فيه وطلب أنتحاب سبعة خبراء الا ان المحكمة لم تجب على ذلك وختمت المرافعة وحددت موعدا للنطق بالقرار وحيث ان تقرير الخبراء الخمسة الذي أستندت اليه المحكمة في حكمها المميز لايصلح أن يكون سببا للحكم ذلك ان الفترة المطالب بأجر المثل عنها تبلغ خمسة سنوات وثلاثة أشهر وان المبلغ المقدر مغالى فيه وان ذلك الاجر يجب ان يكون مساوياً للمنفعة التي حرم منها المدعيين لتلك الفترة فيتعين على المحكمة انتخاب سبعة خبراء من المختصين بتقدير اجر المثل لاجراء الكشف بمعرفتهم وان يفهم الخبراء بان يكون التقدير غير مغالى فيه ولما كانت المحكمة قد أصدرت حكمها المميز دون ملاحضة ذلك لذا قرر نقضه وأعادة اضبارة الدعوى الى محكمتها لاتباع ماتقدم على ان يبقى رسم التمييز تابعا للنتيجة، وصدر القرار بالاتفاق في ٢٨ / محرم / ١٤٣٠ هـ الموافق ٢٥ / ١ / ٢٠٠٩م)

كما اشار القرار التمييزي المرقم٢٤٣٩ / الهيأة الاستئنافية العقار/٢٠٠٩المؤرخ في ٢٠٠٩/٨/٢٣م الى ان استغلال المدعى عليه / اضافه لوظيفته لعقار المدعي وتشييد بنايه عليها دون اتفاق على ايجار او استملاك القطعه فانه يحق للمدعي ان يطال باجر المثل حيث نص القرار المذكور على مايلي (. لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا، ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون، ذلك ان العقار موضوع الدعوى مملوك ملكا صرفا للمدعي / المميز عليه /

اضافة لوظيفته وقد استغله المميز / اضافة لوظيفته ك................
دون الاتفاق على بدل ايجار او السعي لاستملاكه خلال المدة المطالب بأجر المثل عنها، مما يلزمه اداء اجر مثله والذي قدره الخبراء الثلاثة واعتمدت محكمة البداءة والاستئناف تقريرهم سببا للحكم، لذا قرر تصديق الحكم المميز ورد اللائحة التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢/رمضان/١٤٣٠ هـ الموافق ٢٠٠٩/٨/٢٣ م.(.كما يجب الانتباه الى ان المحاكم غير مختصه بنظر بما فيها دعاوى اجر المثلاو منع المعارضة او التعويض او التي تقام على وزارة النفط وتشكيلاتها كافة المتعلقة بالعمليات والفعاليات النفطية المنصوص عليها في قانون تخصيص مناطق الاستثمار لشركة النفط الوطنية (الملغاة) ويتعين نظرها من قبل اللجنة الخاصة المشكلة بموجب قرار مجلس قيادة الثورة (المنحل) ذي العدد (٥٤٤) لسنة ١٩٨٣ حيث ورد في القرار التمييزي المرقم ٢٣٠/هيئه عامه ٢٠١١/المؤرخ في ٢٠١١/٨/٢٩ (....... وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون رغم اتباع المحكمة لقرارات النقض الصادرة عن هذه المحكمة والتي آخرها بالعدد ٤٦/ الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠٠٩ في ١٦-٦-٢٠٠٩ الا انها توصلت الى نتيجة غير صحيحة ذلك انها اغفلت دفع وكيل المميز بشأن عدم اختصاص المحكمة بنظر هذه الدعوى وتمسكه في آخر جلسة بقرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٧٩) في ٣٠-٨-١٩٩٥ اذ ان قراري مجلس قيادة الثورة المنحل المرقمين (١٠١٨) في ٩-٨-١٩٨٢ و(٥٤٤) في ١٤-٥-١٩٨٣ عقدا الاختصاص بنظر الدعاوى المقامة او التي تقام على شركة النفط الوطنية بمنع المعارضة او التعويض او اجر المثل عن الأعمال التي قامت او تقوم بها الشركة في جميع المواقع التي تمارس عليها عملياتها وفعالياتها النفطية المنصوص عليها في قانون تخصيص مناطق الاستثمار لشركة النفط الوطنية رقم (٩٧) لسنة ١٩٦٧ الى (لجنة خاصة) او اكثر تشكل وفقاً لما تضمنته الفقرة الأولى من قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٥٤٤) في ١٤-٥-١٩٨٣ وبعد دمج شركة النفط الوطنية بمركز وزارة النفط بموجب قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم (٢٦٧) في ٢٦-٤-١٩٨٧ واستحداث الشركات النفطية المذكورة فيه وفق الفقرة (١) من البند (ثالثاً) من القرار المذكور المتضمن سريان كافة القوانين والقرارات والانظمة والتعليمات

الخاصة بشركة النفط الوطنية العراقية الملغاة كما صدر قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم (٧٩) في ٣٠-٨-١٩٩٥ لاحقاً وتضمن الغاء الفقرة (١) من البند (ثالثاً) من القرار المشار اليه وقرر بأن (تسري على وزارة النفط وتشكيلاتها كافة التشريعات الخاصة بشركة النفط الوطنية العراقية الملغاة(وحيث ان الشركة المميزة (شركة خطوط الأنابيب النفطية) هي احدى الشركات المستحدثة والتابعة الى مركز وزارة النفط فمن الطبيعي شمولها بنص القرار (٧٩) المشار اليه والذي جاء مطلقاً وواضحاً وبما ان القرارين (١٠١٨) لسنة ١٩٨٢ و(٥٤٤) لسنة ١٩٨٣ اللذين شملت شركة خطوط الانابيب النفطية بموجب القرار (٧٩) لسنة ١٩٩٥ بمضمونهما عقدا الاختصاص في نظر الدعاوى المتعلقة بمنع المعارضة واجر المثل الى اللجنة الخاصة المشكلة بموجب القرار (٥٤٤) لسنة ١٩٨٣ فيكون نظر هذه الدعاوى خارج عن اختصاص المحاكم ويتعين نظرها من تلك اللجنة وبما ان محكمة الاستئناف وهذه المحكمة عند اصدارها للقرارات الصادرة في هذه الدعوى لم تراعيا وجهة النظر المتقدمة لذا يكون الحكم المميز جديراً بالنقض قرر نقضه واعادة اضبارة الدعوى الى محكمتها للسير فيها وفقاً لما تقدم وتأييد الحكم البدائي القاضي برد الدعوى من حيث النتيجة من جهة عدم الاختصاص وصدر القرار بالاتفاق من حيث النقض وبالاكثرية من حيث التسبيب.

كما اتجهت محمكه التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ٢٣/هيئه موسعه /٢٠٠٧الى انه يجوز لمالك الارض المطالبه باجر مثل في حاله انتفاع القوات المسلحه بقطعه الارض العائده له : حيث نص القرار التمييزي المذكور على مايلي (لدى التدقيق و المداولة من قبل الهيئة الموسعة في محكمة التمييز الاتحادية وجد ان الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً و لدى النظر الى الحكم المميز وجد انه غير صحيح و مخالف للقانون ذلك ان ادعاء المدعي (المميز) انصب على ان الوحدات العسكرية (الحرس الوطني و الجيش العراقي) التابع للمدعي عليه قد تمركزت في عقاره المرقم.../... مقاطعة.......الذي عبارة عن بستان بمساحة تسعة دوانم و ثمنمائة و خمسون متر مربع منذ أكثر من سنة و نصف و حرمته من الانتفاع بعقاره و دون ان تدفع له مقابل او اجر المثل و طلب الحكم له باجر المثل و ان المحكمة بداءة الرصافة قضت برد دعوى

المدعي و أيدتها في ذلك محكمة استئناف الرصافة في حكمها المميز تأسيساً على ان أفراد الجيش العراقي يتمتعون بالحصانة عن المسؤولية المدنية استناداً الى الآمر رقم (٣) القسم (٢) الفقرة (٣) الصادر من سلطة الائتلاف و الى ان مسؤولية المتبوع لا تنهض إلا تبعا لمسؤولية التابع و لكون التابع يتمتع بالحصانة أعلاه و بذلك تنتفي مسؤولية المتبوع ، و حيث ان هذا النظر من المحكمتين قد جانب الصواب لان الأمر الصادر من سلطة الائتلاف رقم (٢٣) المنشور في الجريدة الوقائع العراقية عدد [٣٨٩٨] سنة { ٢٠٠٥ } نص في القسم ١ تعريف المصطلحات بان (يعني مصطلح متهم فرد من أفراد الجيش العراقي الجديد،،،) و ان القسم (٢) الولاية القضائية العسكرية رقم (٣) نص على (يظل جميع أفراد الجيش العراقي الجديد خاضعين للولاية القضائية للمحاكم المدنية إثناء خدمتهم كأفراد من جيش العراقي الجديد ان يتمتع أفراد الجيش العراقي الجديد بحصانة من المحاكمة الجنائية المدنية او المسؤولية المدنية نتيجة قيامهم او عدم قيامهم بأعمال تدخل في إطار مهامهم و العمليات المأذون لهم بها،،،) و بموجب الأمر المذكور أعلاه فان الحصانة الجنائية و المدنية يتمتع بها أفراد الجيش العراقي و لا تشمل المتبوع (المدعي عليه) و لا تعفيه عن أعمال تابعة نتيجة قيامهم او امتناعهم عن القيام بأعمال تدخل في مهامهم و بالتالي فان التابع يلزم بتعويض الغير عن الضرر الناشئ عن فعل ألتعد استناداً لأحكام المادة (٢١٩) من القانون المدني و لان حق الملكية العقارية حق كلفة الدستور و القانون و لا يجوز ان يحرم احد من ملكه إلا في الأحوال التي قررها القانون (المواد المادة ١٠٤٨ قانون المدني و المادة ١٠٤٩ قانون المدني و المادة ١٠٥٠ من القانون المدني) لذلك كان على المحكمة الفصل في الموضوع الدعوى و إجراء التحقيقات اللازمة في ضوء الادعاء و في حالة الثبوت الادعاء الاستعانة بخبراء مختصين لتقدير اجر المثل الذي يستحقه المدعي عن فوات المنفعة و على ان يراعى عند تقدير اجر المثل ان هناك حالة ضرورة لوضع اليد على العقار المدعي يتمثل في حفظ النظام و امن المواطنين تطبيقا لأحكام المادة (٢١٣) من القانون المدني و كون هذا الاضطرار لا يبطل في حق المدعي بطلب التعويض المناسب لذلك قرر نقض الحكم المميز و إعادة الدعوى لمحكمتها لأتباع ما تقدم و على ان يبقى الرسم التمييزي للنتيجة و

صدر القرار بالأكثرية في ١٧/ شوال /١٤٢٨ هجرية الموافق ليوم ٢٩/ ١٠/ ٢٠٠٧ ميلادي). ومن حيث اختصاص المحاكم في نظر بعض دعاوى اجر المثل فقد اتجهت محمكمه التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ٥٩/الهيئه الموسعه المدنيه /٢٠١٠المؤرخ في ٢٠١١/١٠/٢٥الى ان (تختص المحاكم بنظر الدعاوى المقامة بشأن المطالبة بأجر المثل عن البساتين والاراضي العقارية اما بشأن الاراضي الزراعية المشغولة للاغراض العسكرية فتختص بنظر المطالبة باجر المثل عنها اللجان المشكلة بموجب قانون تقدير بدل ايجار الاراضي الزراعية المشغولة للاغراض العسكرية رقم (٣٧) لسنة ١٩٦٨) حيث نص القرار التمييزي المذكور على مايلي (لدى التدقيق والمداولة من قبل الهيئة الموسعة المدنية في محكمة التمييز الاتحادية وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون، ذلك ان محكمة الاستئناف حكمت بفسخ الحكم البدائي المستأنف ورد دعوى المدعي / المميز فيما يتعلق بمطالبته باجر المثل ومراجعة اللجان المشكلة بموجب القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٨ وكان ذلك اتباعا لقرار النقض الصادر عن هذه المحكمة بالعدد ٥٥٤/الهيئة الاستئنافية العقار/٢٠١٠ في ٢٠١٠/٦/٢٠ وتجد هذه المحكمة ان قرار النقض اعلاه قد بني على اسباب غير صحيحة حيث ان القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٨ (قانون تقدير بدل ايجار الاراضي الزراعية المشغولة للاغراض العسكرية) في مادته الثانية تضمن شمول الاراضي الزراعية فقط باحكامه كما اشارت المادة الاولى منه بفقرتها الثانية عند تعريفها للارض (االشخص الذي سجلت الارض باسمه في سجلات الطابو او قرارات التسوية بانها زراعية بغض النظر عما هي عليه عند تقدير بدل اجرها) وبناءا على ما تقدم فان البساتين والاراضي العقارية غير مشمولة باحكامه وتختص المحاكم بنظر الدعاوى المقامة بشأنها للمطالبة باجر المثل ويتعين على المحكمة السير بالدعوى بالنسبة للقطع التي يرد في سنداتها انها بساتين او اراضي عقارية ورد الدعوى بالنسبة للاراضي الزراعية وبامكان المميز مراجعة اللجان المختصة المشكلة بموجب القانون رقم ٣٧ لسنة ١٩٦٨ بشأنها وللاغراض المذكورة قرر نقض الحكم المميز واعادة اضبارة الدعوى الى محكمتها للسير فيها وفقا للنهج اعلاه على ان

يبقى رسم التمييز تابعا للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ٢٧/ذو القعدة/١٤٣٢هـ الموافق ٢٠١١/١٠/٢٥ م).

لابد للمدعي الذي يطلب الحكم باجر المثل ان يكون مالكا شرعيا فمشتري العقار او المركبه او الماكنه خارجيا لا يعد مالكا شرعيا (باعتبار البيوع الوارده عليها لا تنعقد الا باستيفاء الشكليه القانونية عليها) ثم وقع عليها غصب عليها ففي هذه الحاله لا يستحق المدعي (المشتري بعقد خارجي) اجر مثل عن مدة وضع اليد على العقار او المركبه او الماكنه التي اشتراها حتى وان اقر المالك الشرعي بانه باعها للمدعي لكون العقد الباطل لاينعقد ولا اثر قانوني له. ويضل الحق بإقامة هذه الدعوى للمالك الشرعي.

وما دمنا بصدد بحث دعوى اجر المثل قد يثار تساول هل يجوز للمدعي المطالبه باجر المثل عن عقار او منقول اباح للمدعى عليه الانتفاع به ؟ الاجابه لايجوز للمدعي والحاله هذه المطالبه باجر المثل للفتره من تاريخ بدء الاباحه ولغايه انتهاء الاباحه لكون يد المدعى عليه اثناء فتره الاباحه يد مشروعه غير غاصبه الا ان يد المدعى عليه اصبحت يد غاصبه بعد انتهاء فتره الاباحه، وان مساله اثبات الاباحه من عدمها هي من الدفوع التي يكلف باثباتها مقدم الدفع فان دفع المدعى عليه بالاباحه فعليه اثبات دفعه وان دفع المدعي بعدم وجود الاباحه كذلك كلف باثبات دفعه فان اثبت الطرفان دفعهما بالبينه الشخصيه ففي هذه الحاله على المحكمة اللجوء لترجيح بينه على اخرى ومنح من لم ترجح بينته حق تحليف خصمه اليمين القانونية الحاسمه وفقا لقانون الاثبات. كما تجدر الاشاره هنا ان الوارث يحق له المطالبه باجر المثل من الغاصب واضع اليد من تاريخ وفاه مورثه لانه اصبح مالكا من تاريخ وفاه المورث.

ان الحكم الصادر في هذه الدعوى يقبل الطعن في كافه طرق الطعن القانونية بشرط مراعاه احكام القانون رقم (١٠لسنة ٢٠١٦) وهو قانون تعديل قانون المرافعات المدنيه النافذرقم ٨٣لسنة ١٩٦٩ حيث حدد التعديل المذكور طرق الطعن فلم يجز الطعن بطريق الاستئناف اذا كانت قيمه الدعوى مليون دينار او اقل او كانت غير مقدره القيمه، ان تنفيذ حكم اجر المثل – حاله كحال اغلب الدعوى المدنيه - يستوجب ان يرفق طالب التنفيذ مع الحكم المصدق نسخه مصورة واحده من مستمسكاته الثبوتية مع نسخة من الوكالة وفي

حالة كون المدعى عليه دائرة رسمية فاضافة لما ذكر يجب ربط نسخة مصدقة اخرى من جميع القرارات الصادره فيها لارسالها الى دائرة المدعى عليه/اضافه لوظيفته مع ورقة الاخبار بالتنفيذ .

ان اجراءات تنفيذ الحكم الصادر في هذه الدعوى (واغلب الدعاوى المدنيه) تبدا بتنفيذه لدى اي مديريه تنفيذ يختارها الدائن (اذ لا اختصاص مكاني في الاجراءات التنفيذيه ولكن تناب مديريه تنفيذ محل إقامة المدين او محل العقار المحجوز لاكمال الاجراءات التنفيذيه).

ان اول اجراء يقوم به طالب التنفيذ هو مراجعة مديرية التنفيذ لغرض فتح اضبارة تنفيذية حيث يقوم المنفذ العدل بتدوين عبارة (للرسم والتنفيذ) على صلب الحكم المنفذ ثم يقوم طالب التنفيذ بمراجعة شعبة المتابعة والتسجيل في مديرة التنفيذ لغرض فتح الاضبارة التنفيذية ووفق النموذج المعد من قبل دائرة التنفيذ وذلك بان يثبت الموظف المختص فقرات الحكم المنفذ ومقدار الاتعاب المحكوم بها ورسم التحصيل ثم يوقع طالب التنفيذ على المذكرة التي تسمى (مذكرة فتح اضبارة تنفيذية) ثم يسدد الرسم القانوني عن فتح الاضبارة التنفيذية ثم تصدر مديرية التنفيذ مذكرة تسمى (مذكرة الاخبار بالتنفيذ) لغرض تبليغ المطلوب التنفيذ ضده بوجوب تسديد مابذمته وفقا لقرار الحكم المنفذ رضائا خلال سبعة ايام من تاريخ تبلغه بالمذكرة وثلاثون يوما اذا كان المطلوب تبليغه دائرة رسمية وفي حالة عدم تسديد دين الاضبارة ضمن المدة القانونية اعلاه فيستوفى رسم تحصيل بنسبة ثلاثة بالمائة من قيمة دين الاضبارة تستوفى لصالح مديرية التننفيذ.

اذا كان المطلوب التنفيذ ضده موظفا و يتقاضى راتبا شهريا وليس لديه اموال عقارية او منقولة قابلة للحجز فيجوز لطالب التنفيذ ان يطلب من المنفذ العدل استقطاع دين الاضبارة بالحجز على راتب المدين على ان لايتجاوز نسبة (خمس اي عشرون في المائه) مما يتقاضاه من راتب ومخصصات اما اذا كان للمدين اموال ظاهرة عقارية او منقولة فيحق للدائن ان يطلب الحجز التنفيذي لاستيفاء دينه بشرط ان يكون العقار او المنقول المراد حجزه مما يجوز حجزه وفقا لقانون التنفيذ حيث ان قانون التنفيذ منع حجز اوبيع الفقرات التي حصرها القانون في المادة (٦٢) من قانون التنفيذ.

اما اذا لم يكن المدين موظف وليس لديه اموال قابله للحجز جاز للدائن طلب الزام المدين بتقديم تسويه مقبولة لسداد الدين تتناسب مع حجم الدين وموارد المدين المالية وللمنفذ العدل سلطة بالزام المدين بالتسوية التي يراها مناسبة فان رفضها الدائن فعلى المنفذ العدل تكليف الدائن باثبات المقدرة المالية للمدين وعلى ضوء اثبات الدائن للمقدرة المالية للمدين يجوز للمنفذ العدل تعديل التسوية وفقا لما يراه مناسبا وبعد ان تفرض التسوية يكلف المدين بتسديدها شهريا وذلك بان يراجع مديرية التنفيذ لغرض دفع القسط الشهري المستحق في شعبة الحسابات وتودع المبالغ كامانات تصرف للدائن لاحقا وفي حالة اخلال المدينبالتسوية المفروضة جاز للدائن ان يطلب من المنفذ العدل حبس المدين مدة لاتتجاوز اربعة اشهر وللمنفذ العدل ان كان قاضيا الاستجابة لطلب الحبس او رفضه رفضا مسببا اما اذا لم يكن المنفذ العدل قاضيا احالة طلب الحبس الى قاضي البداءة الاول للبت في الطلب وفقا للقانون مع ملاحظة ان قانون التنفيذ لم يجز حبس الفئات المذكورة في المواد(٤١و٤٢) من قانون التنفيذ.

بعد تسديد الدين سواء بموجب اقساط او بموجب تسوية واستيفاء كامل دين الاضبارة بما فيها رسم التحصيل فيقرر المنفذ العدل ختام الاضبارة التنفيذية.

- **نموذج   عريضه دعوى اجر مثل مقامه قبل اقامه دعوى رفع التجاوز**

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد قاضي محكمة بداءة .... المحترم
المدعي /........... / وكيله المحامي.......
المدعى عليه /........ /يسكن.......
جهة الدعوى
....
ان المدعى عليه يشغل – تجاوزا - الدار العائده لموكلي المشيد على القطعه المرقمه منذ../.../ ..... ولحد الان بلا مسوغ قانوني دون ان يدفع لموكلي اجر مثل الانتفاع.لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بالزام المدعى عليه بان يدفع لموكلي مبلغا قدره (....... دينار) عن اجر مثل الانتفاع بالدار للفتره من../../...ولغايه اقامة الدعوى وتحميله الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.

مع الاحترام والتقدير

الاسباب الثبوتية:
١ .صورة قيد القطعه
٢.سائر البينات القانونية

المحامـــــــــي
....
وكيل المدعي
بموجب الوكـــاله
العـــامه
المصدقه من
كاتب عدل.....
المخول فيها
الصلاحيات
القانونية

*نموذج اخر لعريضه دعوى اجر مثل مقامه بعد حسم دعوى رفع التجاوز

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة.... المحترم
المدعون /.......... / وكيلهم المحامي..........
المدعى عليه /......... / يسكن.....
جهة الدعوى
....

ان المدعى عليه متجاوز على عقار موكليني المرقم... /......مقاطعه... والثابت بالحكم البدائي المرقم .../ب/... المؤرخ في .../ .../ والمكتسب درجه البتات ، وحيث ان الغاصب يلزم برد ماغصبه مع اجر مثله. لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بالزام المدعى عليه بان يدفع لموكليني اجر مثل الانتفاع بالمساحه موضوع التجاوز للفتره من.../.../..... ولغايه إقامة الدعوى مبلغا اجماليا قدره (...... دينار)واحتساب مايصيب كل واحد من موكليني من اجر المثل المدعى به وفقا لسهامهم الشائعه، وتحميل المدعى عليه الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١.نسخه مصدقه من حكم رفع التجاوز
٢.صورة قيد القطعة
٢.سائر البينات القانونية

المحامـــــــي
....
وكيل المدعي
بموجب الوكـــاله
العـــامه
المصدقه من كاتب
عدل..... المخول
فيها الصلاحيات
القانونية

- **نموذج اخر لعريضه دعوى اجر مثل مقامه بعد حسم دعوى منع المعارضه**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة .... المحترم
المدعي / .... / وكيله المحامي ....
المدعى عليه /......... / يسكن......
جهة الدعوى
....

سبق لمحكمتكم المحترمه وان اصدرت حكمها المرقم .... / ب/ ...المؤرخ في ...../..... /.... والمكتسب درجه البتات والقاضي بالزام المدعى عليه بمنع معارضه موكلي بالانتفاع بقطعه الارض العائده له المرقمه... مقاطعه ..... ، وحيث ان الغاصب يلزم برد ماغصبه مع اجر مثله، لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بالزام المدعى عليه بان يدفع لموكلي اجر مثل الانتفاع بالقطعه موضوع الدعوى اعلاه للفتره من.../.../.... ولغايه إقامة الدعوى مبلغا اجماليا قدره (...... دينار)، وتحميله الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١.نسخه مصدقه من حكم منع المعارضه
٢. صورة قيد القطعة
٢.سائر البينات القانونية

المحامـــــــي
....
وكيل المدعي
بموجب الوكــاله
العـــامه
المصدقه من
كاتب عدل.....
المخول فيها
الصلاحيات
القانونية

- **نموذج اخر لعريضه دعوى اجر مثل مقامه من احد الشركاء على الشيوع**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة .... المحترم
المدعي /..../ وكيله المحامي.....................
المدعى عليه /.............. / يسكن........
جهة الدعوى
....
ان المدعى عليه يعارض موكلي بالانتفاع بحصته الشائعه في قطعه الارض الزراعيه المرقمه .... مقاطعه .... ـدون سند قانوني- للفتره من.. /.. /... ولحد الان. لذا اطلب بعد التبليغ و المرافعة الحكم بالزام المدعى عليه بان يدفع لموكلي اجر مثل انتفاعه بحصته الشائعه من القطعه موضوع الدعوى للفتره من... /...../..... ولغايه إقامة الدعوى مبلغا قدره (......... دينار) و تحميله الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:
١. سند ملكيه
٢.سائر البينات القانونية

المحامـــــــــي
....
وكيل المدعي
بموجب الوكــاله
العـــامه
المصدقه من
كاتب عدل.....
المخول فيها
الصلاحيات
القانونية

١٢-دعوى ابطال تسجيل عقار :.

تقام هذه الدعوى امام محكمة بداءة محل العقار وذلك في حالة حصول خطا باجراءات التسجيل او عدم مراعاة لنص المادة ١٣٩من قانون التسجيل العقاري التي اوجبت عدم جواز ابطال قيد تسجيل العقار المكتسب التسجيل فيه للشكل القانوني النهائي (اي صدر سند للمالك وفق النموذج العقاري رقم ٢٥) الا بموجب نص تشريعي او حكم قضائي مكتسب درجه البتات اما التسجيل الذي لم يكتسب فيه التسجيل للشكل القانوني النهائي (صدور سند وفق النموذج العقاري رقم (٢٣)) فيجوز ابطال تسجيله بقرار من وزير العدل في حال وجود مايستوجب ذلك وبخلافه يحق للمدعي طلب اعاده تسجيل عقاره وان كان سنده وفق النموذج ٢٣عقاري .وتقام الدعوى بان يقيم من انتزعت منه ملكيه عقاره- دون نص تشريعي او حكم قضائي او لاسباب اخرى حيث اجاز القانون مثلا للمالك ان يطلب اعاده تسجيل العقار باسمه كما في الحالات المذكوره في قانون هيئه دعاوى الملكيه العقاريه رقم ١٣لسنة ٢٠١٠النافذ – حيث يطلب المالك السابق للعقار اعادة تسجيل العقار باسمه لدى مديرية التسجيل العقاري المختصه اذا ابطل تسجيل العقار باسمه خلافا للقانون وان الدعوى تقام على المالك الاخير وعلى(وزير العدل / اضافه لوظيفته في بعض الاحيان كون مديريه التسجيل العقاري المختصه هي التي ابطلت تسجيل العقار دون مراعاه لاحكام المادة ١٣٩من قانون التسجيل العقاري ولكونها دائرة تابعه لوزاره العدل و لاتتمتع بالشخصيه القانونية المعنويه)، وان هذه الدعوى من الدعوى مقدره القيمه اي انه يجب على المدعي ان يقدر قيمه العقار موضوع الدعوى في ذات عريضة الادعاء ويستوفى الرسم النسبي عنها بنسبه ٢بالمئه على ان لايزيد عن خمسون الف دينار ويضاف اليها رسم الطابع الفي دينار مقطوعه، ان اول اجراء تقوم به محكمة الموضوع عند إقامة الدعوى امامها هي وضع اشاره عدم التصرف على قيد القطعه لحين حسم الدعوى، كما يجب على المحكمة مفاتحه مديريه التسجيل العقاري المختصه لغرض ارسال استشهاد تفصيلي بكافه التصرفات العقاري على القطعه مع اخر سند ملكيه للعقار وعلى ضوء ذلك تمضي المحكمة بنظر الدعوى

وفقا لاحكام القانون ثم تجري الكشف الموقعي على العقار بدلاله مساح مختص لغرض تثبيت واقع الحال وبعد تقديم اطراف الدعوى دفوعهما واسانيدهما القانونية تصدر المحكمة حكمها بعد افهام ختام المرافعة والحكم الذي تصدره المحكمة هو اما ابطال تسجيل العقار من اسم المدعى عليه واعاده تسجيله باسم المدعي واشعار مديريه التسجيل العقاري المختصه بذلك في حال كون دعوى المدعي تستند لاحكام القانون، او ان تصدر المحكمة حكما برد الدعوى في حاله كون ادعاء المدعي لاسند له من القانون او ان العقار موضوع الدعوى مخصصا لاغراض النفع العام حيث استقر اتجاه محكمة التمييز الاتحاديه على عدم جواز ابطال تسجيل العقار من الجهه الرسميه اذا كان مخصصا لاغراض النفع العام او هناك استحاله ماديه من اعاده تسجيله كحصول عده تصرفات عقاريه ادت الى زوال القطعه موضوع الادعاء واقعيا، ويحق للمدعي والحاله هذه ان يطالب بالتعويض عن قيمه عقاره الذي انتزعت ملكيته منه وذلك بدعوى مستقله . وهنا يجب الانتباه الى ان محكمة البداءة قد تنظر دعوى المدعي وفقا لاحكام قانون هيئه دعاوى الملكيه العقاريه المشار اليه اعلاه رقم ١٣لسنة ٢٠١٠في حاله كون موضوع الدعوى خاضعا لاحكام القانون المذكور خاصة وان نص قانون الهيئه قد احال المطالبات القضائيه- بالنسبه للدعاوى التي تنظر وفقا لقانون الهيئه الى المحاكم ابتداءا من تاريخ حل اللجان القضائيه المشكله وفقا لاحكام القانون المذكور- بعد تاريخ ٢٠١١/٦/١١ . ان الاطلاع على نصوص قانون هيئه دعاوى الملكيه ضروري جدا بسبب ان القانون المذكور قد وردت فيه نصوص واحكام خاصة قيدت النصوص العامه وكذلك لكون القانون المذكور كثير التطبيق في الواقع العملي وبغيه تمييز الدعاوى التي تسري احكامه عليها عن غيرها. ومن المفيد التاكيد هنا بان الدعوى ان لم تكن يسري على وقائعها احكام قانون الهيئه فان المحكمة تمضي بنظر الدعوى والمباشره في المرافعة فيها وفقا للاحكام القانونية العامه الوارده في القانون المدني او القوانين والتشريعات الخاصة التي عالجت موضوع ابطال تسجيل العقار، ومادمنا في صدد هذه الدعوى نشير الى هناك العديد من النصوص القانونية التشريعيه التي اجازت ابطال تسجيل العقار دون حاجه لاصدار حكم قضائي خاصة وان المادة ١٣٩من قانون التسجيل العقاري النافذ اجازت ابطال قيد تسجيل العقار

بالاستناد الى (النص التشريعي) ومن هذه النصوص التشريعيه على سبيل المثال لا الحصر قرارات مجلس قياده الثوره المنحل رقم ١٤٨لسنة ١٩٩٣ (مسقط الراس) والقرار المرقم ١٢٢٣لسنة ١٩٩١(عدم التسييج) الملغي بالقرار رقم ٢٠٠لسنة ٢٠٠٠والقرار رقم ٨١٤لسنة ٢٠٠٢الذي خول رئيس ديوان الرئاسه صلاحيه ابطال قيد تسجيل العقار.وقرارات مجلس الوزراء واي نصوص تشريعيه اخرى.

ان الاتجاهات التمييزيه كثيره في هذه الدعوى ومنها مثلا الاتجاه التمييزي القاضي بعدم جواز قيام البلديه المعنيه بابطال تسجيل العقار المخصص من قبلها للمواطن بعد تسجيله باسمه واكتسب التسجيل الشكل القانوني النهائي حيث ان العقار يكون قد خرج من املاك البلديه بتسجيله لدى مديريه التسجيل العقاري المختصه باسم من خصص له حيث نص القرار التمييزي المرقم ٧٨٢/تسجيل عقار /٢٠٠٨المؤرخ في ٢٠٠٨/٤/٢٣على مايلي (لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون للأسباب المذكورة فيه حيث أن الثابت من اضبارة الدعوى بان القطعة المرقمة... /..... /......م.... كان قد تم تمليكها لورثة الشهيد (ج) (المدعون) وسجلت بأسمائهم في سجلات التسجيل العقاري بالقيد.../ آذار /..... جلد..... واكتسب ذلك التسجيل شكله النهائي إلا أن مديرية بلدية.... طلبت من مديرية التسجيل العقاري إبطال القيد المذكور وإعادة تسجيلها باسم البلدية ومن ثم قامت بتمليكها إلى المدعى عليه الثالث (ن) والذي تصرف بها بيعاً إلى (ر) وسجلت باسمه بالقيد... /.... /... جلد.... ثم تصرف بها بيعاً إلى عليه (م) و (م.ز) مناصفة وسجلت باسميهما بالقيد.... / نيسان /... جلد...ز وحيث أن الإجراء الذي اتبعته مديرية بلدية..... بإبطال

قيد العقار من اسم المدعين وإعادة تسجيلها باسمها ومن ثم التصرف به إلى الغير كان ذلك الإجراء خلافاً للقانون لان العقار بعد تسجيله باسم المدعين يكون قد خرج من أملاك البلدية ولا يجوز لها التعرض بملكيته وفي حالة كون ذلك التخصيص كان خلافاً للضوابط المعمول بها كان على المدعى عليه الثاني (مديرية بلدية.......) مراجعته القضاء وإقامة الدعوى لطلب إبطال القيد حيث نصت المادة139)

(1 /من قانون التسجيل العقاري (يتم إبطال التسجيل العقاري بقرار من الوزير إذا كان التسجيل لم يكتسب شكله النهائي وفقا لأحكام القانون. أما إذا كان التسجيل اكتسب شكله النهائي فلا يجوز إبطاله إلا بحكم قضائي حائز درجة البتات) وهذا ما استقر عليه قضاء هذه المحكمة في العديد من قراراته ومنها القرار المرقم ٧٠/ موسعة مدنية / ٢٠٠٧ في ٢٠٠٧/٥/٢٨ لذا تكون الدعوى المدعين سند من القانون ويكون الحكم المميز قد التزم وجهة النظر القانونية قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي وتحميل المميزين رسم التمييز. صدر القرار بالاتفاق في ١٧ / ربيع الثاني / ١٤٢٩ هـ الموافق ٢٣/ ٢٠٠٨/٤ م.

كما اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ١٢٣٧/ الهيئه الاستئنافيه عقار/٢٠٠٩ المؤرخ في ٢٠٠٩/٣/١٥الى انه(في حاله مخالفة التخصيص للتعليمات النافذة في حينه فعلى المدعى / اضافه لوظيفته مراجعة القضاء لاقامة الدعوى لطلب ابطال قيده لان العقار بعد تخصيصه ولايجوز له ابطال تسجله واعاده العقار باسم دائرته لان العقار يكون قد خرج من املاك البلدية ولايجوز لها التعرض بابطال قيده). وكما بينا سابقا من انه يجوز ابطال قيد تسجيل العقار بموجب حكم قضائي او نص تشريعي ومن امثله النص

التشريعي ما ورد بقرار مجلس قياده الثوره المنحل رقم ٨٨لسنة ١٩٩٢الذي خول مدير هيئة التصنيع العسكري صلاحية سحب قطع الاراضي السكنية المخصصة لمنتسبي الهيئة وحسب التفصيل الوارد فيه وبذلك فأن سحب القطع السكنية من قبل مدير التصنيع العسكريلا يعد أمر مخالف للقانون وليس مخالفاً لنص المادة ١٣٩ من قانون التسجيل العقاري وهذا ما ذهبت إليه الهيأة الاستئنافية / العقار في محكمة التميز الأتحادية بموجب القرار المرقم ٢٤٣٧ / ٢٤٥٤ / الهيأة الاستئنافية / العقار/٢٠٠٩ في ٢٣-٨-٢٠٠حيث نص القرار المذكور على مايلي (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعنين التمييزين مقدمان ضمن المدة القانونية قرر قبولهما شكلا ولوحدة الموضوع والخصوم قرر توحيدهما ونظرهما سوية ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون ذلك ان محكمة الاستئناف قد ايدت الحكم البدائي القاضي بابطال تسجيل قيد القطعة باسم المميزة / المدعي عليا واعادة تسجيلها باسم المدعي بحجة ان اجراءات المميز / المدعى عليه الاول / اضافة لوظيفته بسحب القطعة من المدعي مخالفة لنص المادة (١٣٩) من قانون التسجيل العقاري النافذ اذ لا يجوز السحب الا بموجب حكم قضائي وان مخالفة المدعي لشروط التخصيص (على فرض صحته) يشكل موضوعا لدعوى مستقلة وهذا النظر غير وارد قانونا اذ ان مجلس قيادة الثورة (المنحل) وبموجب قراره المرقم ٨٨ في ٩٩٢/٣/١٩ قد خول مدير هيئة التصنيع العسكري صلاحية سحب قطع الاراضي السكنية المخصصة لمنتسبي الهيئة وحسب التفصيل الارد فيه فلا حاجة لصدور حكم قضائي بذلك عند تحقق الشروط الواردة في ذلك القرار مما كان على المحكمة ان تمضي برؤية الاستئنافين المقدمين من قبل المميزين وتتحقق عن تاريخ ترك المدعي / المميز عليه للعمل في الشركة اذ ان العبرة بتاريخ ترك العمل وليس بتاريخ صدور كتاب السحب او تنفيذه في السجل العقاري مع ملاحظة ما مدون في الصفحة (٢) من اضبارة القطعة المرفقة مع اضبارة الدعوى والمعنونة بقائمة اوصاف والمتضمنة عبارة (ملاحظة الاوليات في معاملة القطعة.../......) وجلب اضبارة القطعة الاخيرة للاطلاع على الاوليات التي قد تعينالمحكمة في حسم الدعوى واذ انها اصدرت حكمها دون الالتفات الى ما تقدم مما اخل بصحة حكمها المميز قرر نقضه واعادة اضبارة

الدعوى الى محكمتها للسير فيها وفقا للنهج اعلاه على ان يبقى رسم التمييز تابعا للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ٢/رمضان/١٤٣٠ هـ الموافق ٢٠٠٩/٧/٢٣ م .

كما اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ٣٠٠٦/خصومه /٢٠٠٦الى انه أذا اذا باع المالك العقار وسجل باسم المشتري ومن ثم تم نزع ملكية هذا العقار من المشتري فليس للمالك الاول حق اقامة الدعوى لانه لم يعد صاحب حق عيني على العقار وتكون خصومته غير متوجهة وتقام الدعوى ممن سحبت منه ملكية العقار مع ادخال المالكين اشخاصا ثالثة في الدعوى لغرض الخصومه) حيث جاء فيه (....... كما انها لم تلاحظ ان المميز اقر بعريضة دعواه بأنه باع العقار الى الغير وقبض الثمن فلم يعد صاحب حق عيني عليه وعلى ذلك فأن الدعوى اما ان تقام ممن سحبت ملكيته او المالك الأخير مع إدخال جميع المالكين أشخاص ثالثة في الدعوى لغرض الخصومة وان الدعوى التي يسوغ اقامتها قانونا هي دعوى ابطال قيد ان توفرت شروطها القانونية، وحيث ان محكمة الاستئناف قد ايدت الحكم البدائي المستأنف دون ان تلاحظ ما تقدم مما اخل بصحة حكمها المميز.لذا قرر نقضه وإعادة اضبارة الدعوى الى محكمتها للسير فيها وفقا للنهج أعلاه على ان يبقى رسم التمييز تابعا للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ١٣/ذي القعدة/١٤٢٧ هـ).

ان طرق الطعن في هذه الدعوى تستدعي تفصيلها خشيه وقوع خطا او التباس، اذ ان النص العام كما ذكرنا عند شرح طرق الطعن في الدعاوى الخاضعه للرسم النسبي هي ان الحكم الصادر في الدعوى الخاضعه للرسم النسبي هو كافه طرق الطعن بما فيها الطعن بطريق الاستئناف، ولكن يجب الانتباه عند إقامة هذه الدعوى وفقا لقانون هيئه دعوى الملكيه المشار اليه فان الحكم الصادر لايقبل الطعن بطريق الاستئنتاف حتى وان كانت الدعوى مقدره القيمه وخاضعه للرسم النسبي وذلك لان نص قانون هيئه دعاوى الملكيه لم يجز الطعن بطريق الاستئنتاف بالنسبه للاحكام الصادره وفقا لاحكامه (المادة ٩/اولا). لذا فيحق للطرف الخاسر للدعوى سلوك باقي طرق الطعن القانونه عدا الاستئناف، ولكن اذا كانت الدعوى المنظوره بابطال تسجيل العقار واعاده تسجيله باسم المالك الشرعي لم تكن مقامه ولا

مشموله باحكام قانون الهيئه ففي هذه الحاله يجوز للطرف الخاسر للدعوى الطعن بكافه طرق الطعن القانونية بما فيه طريق الطعن الاستئنافي. وما دمنا بصدد بيان احكام قانون هيئه دعاوى الملكيه النافذ ينبغي الاشاره الى ان القانون المذكور اوجب على المحكمة التي اصدرت الحكم وفقا لقانون الهيئه وكان الطرف الخاسر للدعوى دائرة رسميه ففي هذه الحاله يجب ارسال اضباره الدعوى الى محكمة التمييز الاتحاديه لشمولها باحكام التمييز التلقائي للاحكام المنصوص عليه في المادة(٨/ خامسا) من قانون الهيئه وهذا لايمنع وكيل المدعى عليه / اضافه لوظيفته من تقديم لائحه الطعن التمييزي ضمن المده القانونية صونا لحقوق دائرته.

وفي اتجاه حديث لمحكمه التمييز الاتحاديه حمت فيه الغير حسن النيه ومبدا استقرار المعاملات فقد اصدرت القرار التمييزي المرقم ٣٣٥/الهيئه الموسعه المدنيه /٢٠١٩بتاريخ ٢٠١٩/١٢/٢٣حيث تضمن القرار التمييزي المبدا التالي (ان قرار سحب القطعه من الشخص الذي ملكت او خصصت له من قبل البلديه المختصه خلافا لاحكام الماده (١٣٩) من قانون التسجيل العقاري لا يمنع المحكمه من التصدي عن اسباب صحه السحب من عدمه ويارتب على ذلك، اذا كان سبب السحب للقطعه صحيح فتكون دعوى المدعي واجبه الرد اما اذا كان سبب السحب غير صحيح وان التخصيص للمدي قد تم وفقا للقانون فله الحق بالمطالبه بابطال قيد التسجيل العقاري للقطعه واعادتها اليه اذا كانت البلديه المختصه لم تتصرف بالقطعه وبخلاف ذلك وتصرفها للغير فان للمدعي حق المطالبه بقيمه تلك القطعه وليس ابطال قيدها وذلك حمايه للغير حسن النيه ومبدا استقرار المعاملات).
حيث نص القرار التمييزي المذكور على مايلي (لدى التدقيق والمداوله من قبل الهيئه الموسعه المدنيه لمحكمه التمييز الاتحاديه لوحظ بان الطعن التمييزي مقدم في مدته القانونيه قرر قبوله شكلا، ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد بانه غير صحيح ومخالف لاحكام القانون، لان المدعيه قد طلبت في عريضه دعواها البدائيه ابطال القيود العقاريه للقطعه المرقمه..م... واعاده تسجيلها باسمها ولان الثابت من اوراق الدعوى ومستنداتها بان القطعه موضوعه الدعوى كانت مسجله باسم مديريه بلديه...... وقامت بتمليكها باسم المدعيه بالقيد العقاري.....ومن ثم جرت عليها معامله سحب استنادا الى كتاب

المدعى عليه....وسجلت باسمه بالقيد العقاري... والذي بدوره قام ببيع القطعه الى.... وسجلت مناصفه بالقيد العقاري... وبعد ذلك باعت المالكه...سهامها الى.... بالقيد العقاري... كما باعت المالكه.....سهامها الى المشتري.... بالقيد العقاري... والذي بدوره قام ببيع سهامه الى المشتري....بالقيد العقاري...ثم باع المالك... سهامه الى المشتريه... بالقيد... كما باع المالك.... سهامه الى المشتري... بالقيد العقاري......، وقد تم وضع اشاره رهن على القطعه وسجلت بالقيد... لصالح مصرف الرشيد على سهام..... وتجد هذه الهيئه وفقا لمعطيات التصرفات الجاريه على أي قطعه يتم طلب ابطال القيود العقاريه بسبب سحب القطعه واعاده تسجيلها باسم مالكها السابق ومن ثم التصرف بها. فان هذه المطالبه من قبل من سحبت القطعه منه بحجه ان عمليه سحب القطعه منه قد تمت خلافا لاحكام الماده (١٣٩) من قنون التسجيل العقاري والتي بموجبها لايجوز ابطال قيد التسجيل العقاري الا بناء على حكم قضائي بات محل نظر. ولايمكن تبني مثل هذا الحل بصوره مطلقه بل بصوره نسبيه لما افرزه تبني الاطلاق في هذا النزاع من علل ونتائج خطيره وبسببه ازدادت النزاعات وما نتج عن ذلك عدم قطع دابرها وهذا يتقاطع مع رساله القضاء بضروره قطع النزاع بين الخصوم وكذلك عدم استقرار المعاملات. وازاء هذا فان هذه المحكمه ترى ان هناك عوامل رئيسيه ووقائع تؤثر في اجابه دعوى المالك الذي تم سحب القطعه منه من عدمه اذ لايمكن ان تكون اجراءات سحب القطعه فقط لمخالفتها الماده (١٣٩) من قانو التسجيل العقاري كافيه لابطال القيود العقاريه التي اكتييت شكلها النهائي بعد سحب القطعه بل يجب ان يتم التحقق عن سبب سحب القطعه والذي بتوافره جعلت البلديه او الجهه الرسميه المالكه باعاده النظر في تخصيص او تمليك القطعه الى ذلك الشخص. فاذا ثبت عدم توافر شروط وضوابط التخصيص او التمليك فيكون قرار سحب القطعه منه صحيحا وكذلك القيد العقاري الذي ترتب عليه ولايجوز للشخص الذي خصصت او ملكت له قطعه خلافا للضوابط والشروط طلب ابطال قيد التسجيل العقاري للقطعه او قيمتها ولافرق في ذلك سواء كانت القطعه مسجله باسم البلديه او تصرفت بالقطعه بعد ذلك للغير. اما في حاله ثبوت عدم توافر أي سبب صحيح لسحب القطعه في شخص مالكها السابق الذي خصصت له وان شروط التخصيص او التمليك متوافره

فيه فهنا يجب التفريق بين فرضين الفرض الاول هو قيام الجهه المالكه سابقا كالبلديه مثلا باعاده تسجيل القطعه باسمهم بعد سحبها من مالكها ولم تتصرف بها الى الغير ففي هذا الفرض يحق للمالك الذي سحبت منه القطعه بدون وجه حق وذلك لتوافر شروط التخصيص والتمليك به طلب ابطال القيد العقاري الذي سجلت بموجبه معامله السحب واعاده تسجيل القطعه باسمه مره ثانيه في سجلات التسجيل العقاري اما الفرض الثاني هو التصرف بالقطعه من قبل البديه او الجهه المالكه سابقا بعد سحبها من الشخص الذي خصصت او ملكت له وبيعها او تخصيصها او تمليكها للغير حسن النيه وتم توافر شروط التخصيص فهنا يحق لهذا الشخص المطالبه بتعويضه نقدا عن قيمه القطعه التي سحبت منه من الجهه التي خصصت او ملكت القطعه له ولا يصار الى المطالبه بابطال القيد العقاري وذلك حمايه للغير حسن النيه والمحافظه على مبدا استقرار المعاملات، ولان القطعه موضوعه الدعوى بعد سحبها سجلت تلك التصرفات القانونيه، كما ان موضوع صحه سبب سحب القطعه وتوافره من عدمه لايمكن التحقيق به في هذه الدعوى لان دعوى المدعيه واجبه الرد لسبب ابتداء وذلك لثبوت التصرف بالقطعه موضوعه الدعوى الى الغير. ولما كان الحكم المميز قد صدر خلاف ذلك مما اخل بصحته وتاسيسا على ما تقدم قررت المحكمه نقض الحكم المميز واعاده اضباره الدعوى الى محكمتها للسير فيها وفقا للمنوال النتقدم شرحه على ان يبقى رسم التمييز تابعا للنتيجه وصدر القرار بالاتفاق في ٢٠١٩/١٢/٢٣).

مما تجدر الاشاره اليه انه في حاله ان تضمن الحكم اشعار مديريه التسجيل العقاري المختصه بتاشير ذلك في سجلاتها بعد اكتساب الحكم درجه البتات فلا حاجه لتنفيذ الحكم لدى مديريه التنفيذ اذ يجوز للمدعي ان يقدم في هذه الحاله ان يقدم طلبا للمحكمة التي اصدرت الحكم يطلب فيه اشعار الدائرة المدعى عليها بتاشير مضمون الحكم في سجلاتها الرسميه، الا انه في حاله عدم ورود العباره المذكوره اعلاه في الحكم او امتناع الدائرة المختصه عن تنفيذ الحكم لسبب مقنع قانونا ففي هذه الحاله يجوز للمدعي تنفيذ الحكم لدى مديريه التنفيذ المختصه. وان اجراءات تنفيذ حكم ابطال تسجيل عقار تبدا- كما بينا سابقا – بفتح الأضبارة التنفيذيه بعد تقديم طالب التنفيذ نسختين مصدقتين من الحكم وكذلك نسختين مصدقتين من القرار

الاستئنافي ان وجد ونسختين من القرار التمييزي ان وجد (نسختين وليس واحده لان المطلوب التنفيذ ضده دائرة رسميه حيث ان احدى النسخ تحفظ في الأضبارة التنفيذيه والنسخه الثانيه ترفق مع مذكره الاخبار بالتنفيذ) ويقوم المنفذ العدل بتاشير عباره (للرسم والتنفيذ) على نسخه واده من الحكم المنفذ ثم تباشر الدائرة باجراءات التنفيذ بفتح الأضبارة التنفيذيه واصدار مذكره الاخبار بالتنفيذ وان مده التنفيذ الرضائي لدوائر الدولـه (ثلاثون يوما وليس سبعه ايام) بعدها وفي حاله امتناع الدائرة بعد مضي المده القانونية المشار اليها فعلى المنفذ العدبل وبناء على طلب الدائن مفاتحه محكمة التحقيق لاتخاذ الاجراءات القانونية بحق الموضف الممتنع عن تنفيذ الحكم وفقا لقانون العقوبات. وبعد اتخاذ الاجراءات القانونية وتنفيذ الحكم يقرر المنفذ العدل ختام الأضبارة التنفيذيه بعد استيفاء رسوم التحصيل مع ملاحظه انه اذا قامت الدائرة المنفذ عليها بتنفيذ الحكم رضاءا قبل مضي ثلاثون يوما فتعفى والحاله هذه من رسم التحصيل.

*** وفي مايلي نموذج لعريضة دعوى ابطال تسجيل عقار لايخضع لاحكام قانون هيئه دعاوى الملكيه العقاريه رقم ١٣ لسنه ٢٠١٠**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة...... المحترم

المدعي / .... /وكيله المحامي..............

المدعى عليهما / ١.مدير بلدية.... /اضافة لوظيفته

٢.وزير العدل / اضافه لوظيفته

جهة الدعوى

....

سبق لمديريه التسجيل العقاري في...... احدى الدوائر التابعه للمدعى عليه/إضافة لوظيفته الثاني و ان ابطلت تسجيل القطعة المرقم... /..... مقاطعه..... من اسم موكلي و سجلتها باسم (بلدية.....)بناء على كتاب صادر من المدعى عليه الاول / اضافه لوظيفته خلافا للإجراءات القانونية رغم عدم جواز ابطال تسجيل القطعة الا بالطريقة التي رسمها القانون في المادة (١٣٩) من قانون التسجيل العقاري النافذ. لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بإبطال تسجيل القطعة المرقمة.../... مقاطعه باسم بلدية..... و إعادة تسجيلها باسم موكلي. و الزام المدعى عليه الثاني بتاشر ذلك في السجلات الرسميه لمديرية التسجيل العقاري في........ بعد اكتساب الحكم درجه البتات وتحميل المدعى عليهما/اضافة لوظيفتيهما الرسوم و المصاريف و أتعاب المحاماة.واقدر قيمة العقار مبلغ قدره (........ دينار)

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

1. سند ملكيه باسم موكلي (ساقط الحكم)
2. سائر البينات القانونية.

المحامـــــــي

....

وكيل المدعي

بموجب الوكاله بعدد...في

.....

- **وفي مايلي نموذج لعريضة دعوى ابطال تسجيل عقار يخضع لاحكام قانون هيئه دعاوى الملكيه العقاريه رقم ١٣ لسنه ٢٠١٠(مقامه من وارث)**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة....... المحترم

المدعي /........... / اضافه لتركه مورثها .... /وكيلها المحامي....

المدعى عليه / وزير الماليه / اضافه لوظيفته

جهة الدعوى

....

ان القطعه المرقمه.. / .. مقاطعه.. كانت مسجله باسم مورث موكلي المرحوم (.....) لدى مديريه التسجيل العقاري في........... بالقيد المرقم... في.... عام ١٩٩٤رقم الجلد.... واكتسب التسجيل باسمه الشكل القانوني النهائي، الا انها جرت عليها معامله استملاك استنادا الى قرار مجلس قياده الثوره المنحل رقم ١٢٢٣ عام ١٩٨٢ (عدم التسييج) وسجلت باسم (وزاره الماليه))، وحيث ان الاستملاك جرى خلافا لاحكام القانون، عليه واستنادا لاحكام قانون هيئه دعاوى الملكيه العقاريه رقم ١٣لسنة ٢٠١٠(الفصل الثاني /المادة ٣/ اولا / ب) اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بابطال تسجيل العقار باسم المدعى عليه / اضافه لوظيفته واعاده تسجيله باسم مورث موكلي المرحوم (.......) وتحميل المدعى عليه / اضافه لوظيفته الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة. واقدر قيمه العقار موضوع الدعوى بمبلغ (....... دينار). مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١.سند ملكيه ساقط الحكم

٢. القسام الشرعي

٢. سائر البينات القانونية

المحامـــــــي

....

وكيل المدعي بموجب الوكـاله العـامه المصدقه من كاتب عدل..... المخول فيها الصلاحيات القانونية

١٣.دعوى الاعاله :.

تثبت صحه الاعاله بقرار قضائي ، وسابقا كانت الاعاله (حجه) اما الان فيجب الاستحصال على حكم بالاعاله من محكمة البداءة المختصه مكانيا وذلك باقامه الدعوى ، ودعوى الاعاله من الدعاوى التابعه لرسم مقطوع يبلغ خمسه الاف دينار يضاف لها مبلغ الفي دينار رسم الطابع فهي بذلك من الدعاوى (غير مقدره القيمه)، ان الغايه من إقامة هذه الدعوى هي ان هناك تعليمات من بعض الدوائر الرسميه توجب ربط (حكم اعاله) لغرض انجاز معاملته او الحصول على حق ما كما في حاله التعليمت الصادره من اللجان المركزيه لتوزيع قطع الاراضي السكنيه حيث الزمت هذه التعليمات وجوب استحصال الموضف (الاعزب) و الموضفه (العزباء) البالغه من العمر خمسه وثلاثون سنة لحكم اعاله كي تستفيذ من قطعه ارض سكنيه ان توافرت فيها باقي ضوبط التخصيص،وكذا الحال لذوي الاحتياجات الخاصة التي اوجبت التعليمات وضوابط تخصيص قطعه الاراضي السكنيه لهذه الفئه ان يستحصل على حكم من محكمة البداءة المختصه يتضمن ثبوت ان ذوي الاحتياجات الخاصة يعيل غيره من راتب الرعايه الاجتماعيه الذي يتقاضاه (مع الاشاره هنا ان ذوي الاحتياجات الخاصة اذا كان مريضا بمرض عقلي ولايقدر مسوليه اوقاله وافعاله ففي هذه الحاله قبل إقامة الدعوى لابد من اصدار حجه حجر وقيمومه له وتقام الدعوى والحاله هذه على القيم / اضافه لقيمومته اما اذا كانت العله التي يعاني منها ذوي الاحتياحات الخاصة لا تؤثر على اهليته القانونية ففي هذه الحاله تقام الدعوى عليه بالذات)، وكذلك حاله استحقاق الراتب التعاقدي من احد الورثه دون غيره ولم يكن له مورد ولا راتب يعتاش منه فالزمت التعليمات استحصال الوارث على حكم بان المتوفي كان يعيله حال حياته وانقطعت اعالته له بعد وفاته. ان اجراءات هذه الدعوى تبدا بإقامة الدعوى من قبل (المعال) على (المعيل) يطلب فيها بعد التبليغ والمرافعة الحكم بثبوت صحه اعاله المدعى عليه له، اما اذا اقيمت على الورثه (في حاله إقامة الدعوى لاثبات صحه اعاله مورث المدعى عليهم للمدعي حال حياته) فتقام / اضافه للتركه وتقام على جميع الورثه،

ان اجراءات هذه الدعوى كغيرها من الدعاوى المدنيه تبدا بعد تحقق المحكمه في جاسه المرافعه الاولى من صحه التباليغ ثم تباشر بالمرافعه وتستمع المحكمه لطلبات ودفوع واسانيد الطرفين ومن ثم تخاطب مديريه الاحوال المدنيه لغرض ارسال صوره قيد المدعي مع كافه افراد اسرته للتحقق منالخصومه في الدعوى وكذلك تفاتح المحكمه دائره التقاعد ودائره الرعايه الاجتماعيه للتحقق من كون المدعي يتقاضى راتب شهري من عدمه ومقدار الراتب الذي يتقاضاه ان كان له راتب، وثبت هذه الدعوى بكافه وسائل الاثبات كالاقرار والبينه الشخصيه واليمين الحاسمه وسواها. ان طرق الطعن القانونية في الحكم الصادر في هذه الدعوى هي كافه طرق الطعن القانونية باستثناء الطعن استئنافا لان الدعوى كما ذكرنا من الدعاوى غير مقدره القيمه وتخضع للرسم المقطوع. وعموما ان هذه الدعوى هي من الدعاوى الاجرائيه سريعه الحسم الغايه منها اثبات صحه الاعاله،ولاحاجه لتنفيذ الحكم الصادر في هذه الدعوى لدى مديريه التنفيذ حيث تكتفي الدوائر ذات العلاقه بربط نسخه مصدقه من حكم الاعاله مكتسب درجه البتات مع المعامله المطلوب ربط حكم اعاله فيها.

- ## نموذج عريضة دعوى اثبات اعاله موضف لاحد ذويه

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة....... المحترم
المدعي/ .... /وكيلها المحامي
المدعى عليها /.......... /تسكن
جهة الدعوى :

....
ان المدعى عليها هي ابنه موكلتي و هي المعيلة لها كون موكلتي ارمله و كبيره في السن ولامورد لها تعتاش منه وان المدعى عليها موضفه تنفق من راتبها على موكلتي ، لذا اطلب بعد التبليغ و المرافعة الحكم بصحه اعالة المدعى عليها لموكلتي.

٠٠٠ مع الاحتـــــرام و التقـــــــدير

الأسباب الثبوتية

....
١. سائر البينات القانونيه

المحامــــــي
....
وكيل المدعي
بموجب الوكــاله
العــامه
المصدقه من
كاتب عدل.....
المخول فيها
الصلاحيات
القانوني

- **نموذج عريضة دعوى اثبات اعاله لمتوفي حال حياته**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة .... المحترم

المدعيه /.................. / وكيلها المحامي.........

المدعى عليهم / ١. .... اضافه لتركه المتوفي....

٢. ....

٣....................... يسكنون....

٤..........................

٥. ....

جهة الدعوى

....

ان مورث المدعى عليهم (والدهم ووالد موكلتي) المرحوم (....) كان-حال حياته- المعيل الوحيد لموكلتي كونها باكر و عاجزه عن الكسب لمرضها ولامورد لها تعتاش منه ،ولانقطاع اعالته لها لوفاته ولا معيل لها حاليا، لذا اطلب بعد التبليغ و المرافعة الحكم بصحه اعالة مورث المدعى عليهم لموكلتي حال حياته .

٠٠٠ مع الاحتـــــــرام و التقـــــــــدير

الأسباب الثبوتية:

- القسام الشرعي
- سائر البينات القانونية.

المحامـــــــي

....

وكيل المدعي

بموجب الوكـــاله

العـــامه

المصدقه من كاتب

عدل..... المخول

فيها الصلاحيات

القانونية

- **نموذج عريضة دعوى اثبات اعاله لذوي الاحتياجات الخاصة**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة...........المحترم

المدعية /............ / وكيلها المحامي ....

المدعى عليه/......... / اضافه لقيموته عن المحجوره (...........)

جهة الدعوى

....

ان المحجور عليها (......) هي ابنه موكلتي وهي المعيله لها كونها تتقاضى راتبا شهريا من دائرة الرعايه الاجتماعيه –كونها من ذوي الاحتياجات الخاصة - تعتاش منه وتتفق منه على موكلتي (والدتها)، عليه اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بصحه اعالتها لموكلتي .

٠٠٠ مع الاحتـــــــرام و التقـــــــــدير

الأسباب الثبوتية:

١. حجه حجر وقيمومه

٢. سائر البينات القانونية.

المحامـــــــي

....

وكيل المدعي

بموجب الوكــاله

العـــامه

المصدقه من

كاتب عدل.....

المخول فيها

الصلاحيات

القانوني

١٤. دعوى تمليك عقار وفقا لقرار مجلس قياده الثوره المنحل رقم ١١٩٨لسنة ١٩٧٧وتعديله .:

من الدعاوى الخاضعه للرسم النسبي بنسبه ٢% من مبلغ بيع العقار على ان لا يتجاوز الرسم القانوني مبلغ خمسون الف دينار يضاف له مبلغ الفي دينار سم الطابع، وان الدعوى هذه تقام في محكمة محل العقار موضوع التمليك كونها متعلقه بعقار،

وتعد هذه الدعوى من الدعاوى الشائعه في الواقع العملي، وعلى الرغم من ان قرار مجلس قياده الثوره المنحل رقم ١١٩٨لسنة ١٩٧٧المعدل قد مضى على تاريخ صدوره عقود عديده الا انه لا زال مطبقا كونه يعالج حاله مهمه وهي منح صبغه قانونية على عقود البيع الخارجيه الوارده على العقار – رغم بطلانها – استثناءا من الاصل العام وتحديد المادة المادة ٥٠٨ من القانون المدني التي اعتبرت عقدالبيع الوارد على العقارات باطل مالم يستوفي الشكليه القانونية وهي تسجيل عقد البيع لدى مديريه التسجيل العقاري المختصه حيث ان العقد الباطل لايرتب أي اثر قانوني وجزاءه اعاده الحال.كما ان التمليك وفقا لهذا القرار يسري على الوقائع التي سبقته فان هذا يعني ان القرار يسري على التعهدات (العقود) قبل نشر هذا القانون أي حتى عقود البيع الخارجيه التي ابرمت قبل عام ١٩٧٧،

قبل إقامة هذه الدعوى لابد للمدعي او وكيله ان يكون ملما بشروط إقامة هذه الدعوى لان تخلف أي شرط منها يعني ببساطه رد الدعوى خاصة وان الخاص لايجوز التوسع في تفسير احكامه. ان شروط التمليك وفقا لاحكام هذه القرار هي التاليه :

١. وجود عقد بيع خارجي مكتوبا كان او شفهيا

٢. احداث المشتري لمشيدات او ابنيه او غراس في العقار المباع او ان يسكنه اذا كان سكنيا

٣. ان لا يوجد معارضه تحريريه من البائع.

ان التطبيقات القضائيه كثيره التي اوجبت توافر الشروط اعلاه للحكم بالتمليك ومنها مثلا القرار التمييزي الصادر من محكمة استئناف صلاح الدين بصفتها التمييزية المرقم ٧١/حقوقيه /٢٠١٩المؤرخ في ٢٠١٩/٧/١٧الذي جاءفيه (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا وعند عطف النظر على القرار المميز لوحظ انه صحيح و موافق للقانون للأسباب والمبررات التي بني عليها وذلك لان المحكمة تحققت من توفر شروط التمليك وفق القرار ١١٩٨ لسنة ١٩٧٩ المعدل في واقعة الدعوى المتمثلة بوجود التعهد التحريري وأشغال المدعي للعقار منذ تاريخ البيع وبدون معارضة تحريرية من المورث أو الورثة فيكون قرار المحكمة تطبيقاً سليماً لحكم القانون قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي وتحميل المميز رسم التمييز مع التنويه للمحكمة بضرورة تثبيت الشاغل للعقار في محضر الكشف لأهميه ذلك في مثل هذه الدعاوى وصدر القرار بالاتفاق في ٢٠١٩/٧/١٧).

وهذا يعني ان مشتري قطعه الارض بعقد خارجي ولكنه لم يقم بغرسها ولا بنائها ولااحداث محدثات عليها لا ينطيق عليه احكام هذا القرار واذا اقام الدعوى وفقا لاحكامه فان نتيجه دعواه الرد. وكذا الحال لمن اشترى دار او شقه سكنيه ولم يسكن العقارولم يحدث فيه مشيدات فلا ينطيق عليه هذا القرار بل وحتى وان سكن او احدث محدثات ولكن بمعارضه تحريريه من البائع فان دعواه والحاله هذه تكون واجبه الرد كما لا يعد مجرد اجراء المشتري (تحسينات) سببا للتمليك كقيام المشتري بصبغ الدار او اصلاح تاسيسات الماء وسواها، كما ان مشتري العقار من المشتري الاول (بعقد خارجي)لا يحق له طلب التمليك لعدم وجود رابطه عقديه بينه وبين المالك الشرعي لان دعوى التمليك وفق القرار اعلاه انما يجب ان تقام من المشتري على البائع الذي يجب ان يكون المالك الشرعي. فتصرف الفضولي مثلا لاقيمه قانونية له

في حاله بيعه عقار الغير فلا يحق للمشتري طلب التمليك وان دفع سكن الدار التي اشتراها او احدث مشيدات ودون معارضه تحريريه من البائع وذلك لتخلف الشرط الاساسي في دعوى التمليك وهو ان يشتري العقار من المالك الشرعي (او وكيله المخول بوكاله اصوليه

تخوله حق البيع) .كما لاينطبق هذا القرار على حالات البيوع على العقارات المملوكه للدوله حيث اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ٢٤٣٠/ تمليك/٢٠١٠ الذ نص على مايلي (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون من حيث النتيجة ذلك لان دعوى المدعي تضمنت طلب الحكم بالزام المدعى عليه/ اضافه لوظيفته بتمليك العقار ..... اسوة بباقي موظفيه. ولما كانت صلاحية المحاكم بالحكم بالتمليك يتعلق بالدعاوي التي تقام بين الاشخاص الطبيعية بخصوص التعهد بنقل ملكية عقار في حالة اخلال المتعهد بتعهده بنقل الملكية وفي حالة توفر شروط التمليك المنصوص عليها في قرار مجلس قيادة الثورة المنحل رقم ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقرار ١٤٢٦ لسنة ١٩٨٣ وليس من بينها الزام دوائر الدولة بتمليك عقاراتها للمواطنين. ولما كانت المحكمة قد ردت الدعوى لسبب اخر لذا قرر تصديق الحكم المميز من حيث النتيجة ورد الطعن التمييزي وتحميل المميز رسم التمييز. وصدر القرار بالاتفاق في ١١/رمضان/١٤٣٢ هـ الموافق ٢٠١١/٨/١١ م).

ان مشتري الحقوق التصرفيه في الاراضي الزراعيه المملوكه للدوله له الحق بطلب تمليكه تلك الحقوق – دون الرقبه – وفقا لقرار مجلس قياده الثوره المنحل رقم ١١٩٨لسنه ١٩٧٧المعدل وعلى ان يقوم مشتري الحقوق التصرفيه في الاراضي الزراعيه المملوكه للدوله بزراعه المساحه المشتراه او احداث منشات زراعيه عليها وليس تشييد دار عليها او السكن فيها ، وهذا الاتجاه سلكته محكمه استئناف واسط الاتحاديه في قرارها المرقم ٩٦/تمليك/ ٢٠٠٧الصادر بتاريخ ٢٠٠٧/٥/٣١الذي جاء فيه **(لدى التدقيق والمداولة وجد إن اللائحة التمييزية مقدمة ضمن المدة القانونية قرر قبولها شكلا ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد إن ورقة البيع المؤرخة ٢٠٠٧/٢/١٤ التي يستند إليها المدعي في دعواه التي يطلب بها تمليكه العقار موضوع الدعوى تضمنت قيام المدعي عليهن ببيع دار سكن فقط مساحتها ٤٣/٨٦ م٢ من القطعة ١/٢١ أبو جاموس إلى المدعي وبالرجوع إلى صورة سجل العقاري للقطعة المذكورة وجد أنها ارض زراعية تسقى بالواسطة مملوكة للدولة وحق التصرف مسجل لعدة أشخاص بضمنهم المدعي عليها الثانية . ولكي تتوفر شروط التمليك بالنسبة للأراضي**

الزراعية يجب على المتعهد له أن يغرس الجزء المطلوب تمليكه بالمغروسات الزراعية الدائمية المثمرة أو أن يقيم منشآت زراعية فيها لان الدار المشيدة على الأرض الزراعية يكون لخدمتها وإن سكن المتعهد له فيها لا يعتبر سببا لطلب التمليك في حين إن السكن يكون سببا لطلب التمليك في الدار المشيدة على قطعة الأرض السكنية . فكان على المحكمة أن ترد الدعوى لهذا السبب وحيث أنها قررت رد الدعوى لسبب آخر لذا قرر تصديق القرار من حيث النتيجة ورد اللائحة التميزية وتحميل المميز رسم التميز وصدر القرار بالاتفاق في ١٥/جماد الأولى /١٤٢٨ هجرية الموافق ٢٠٠٧/٥/٣١ ميلادية) .

انالشروط المذكوره لإقامة دعوى التمليك وردت على سبيل الحصر و لابد من مراعاتها عند إقامة الدعوى ولا اجتهاد او توسع فيها لان القرار ١١٩٨جاء خلافا للنص العام وانه قرار خاص وان النص الخاص لايجوز التوسع فيه . مع التاكيد هنا اننا عندما ذكرنا ان قرار التمليك اعلاه قد اشترط وجود عقد بيع فهذا يعني ان العقد مستوفي لاركانه فثمن العقار مثلا مدفوعا بالكامل فلا يجوز الحكم بالتمليك وبعض الثمن غير مستوفي مع التنويه هنا انه في حاله توافر شروط التمليك وبقي جزء من الثمن وامتنع البائع عن قبضه جاز المشتري قبل إقامة دعواه توجيه (انذار وايداع) بواسطه الكاتب العدل ينذر فيه البائع بان باقي الثمن مودع لدى دائرة الكاتب العدل وبامكانه استلامه. كما انه يجب الانتباه ان هناك شرط عام يجب مراعاته عند إقامة دعوى التمليك وهي عدم وجود مانع قانوني من الحكم بالتمليك فلا يجوز الحكم بتمليك عقار محجوز مثلا. ولكن قد يثار التسائل هنا انه في حاله عدم توافر أي من الشروط

الثلاثه فهل يعني هذا ان عقد البيع الخارجي لاقيمه قانونية له ؟ الجواب لا فقد اجاز القانون في حاله عدم توافر أي من شروط التمليك للمشتري ان يقيم الدعوى بالتعويض المتمثل (بفرق البدلين) التي سوف نفصلها لاحقا.

كما يجوز – في حاله وفاه البائع او المشتري – للورثه الشرعيين إقامة هذه الدعوى لكون كافه الحقوق قد انتقلت للورثه حكما بوفاه مورثهم مع الانتباه ان الوارث الذي يقيم الدعوى يطلب فيها تمليك العقار الذي اشتراه مورثه اثناء حياته يجب إقامة الدعوى / (اضافه للتركه) لانه يطلب حقا للتركه فالوارث في هذه الحاله انما يطلب

الحكم للتركه لا لنفسه. اما في حاله وفاه البائع ففي هذه الحاله على المشتري إقامة الدعوى على ورثه البائع الناكل دون اضافه للتركه لكون العقار مسجل اصوليا باسم مورثهم لدى مديريه التسجيل العقاري وان النص الوارد في قانون التسجيل العقاري النافذ يعتبر ان العقار قد ال تلقائيا لورثه المالك الشرعي بمجرد وفاته دون حاجه لاي اجراء.

ومن المهم هنا - وما دمنا بصدد التطرق الى حاله وفاه البائع قبل نقل الملكيه- الاشاره انه عند إقامة الدعوى من قبل المشتري على الورثه الشرعيين وابرز عقد بيع خارجي وكان ضمن الورثه قاصرين ففي هذه الحاله يجب – في حاله توافر شروط التمليك – على المحكمة ان تطلب من ورثه البائع تقديم مقياس اراءه للتطبيق و احاله عقد البيع الخارجي الى خبراء الخطوط لبيان عائديه التوقيع او بصمه الابهام للبائع لكون من ضمن الورثه قاصرين. وهذا الاجراء انما يخص سهام القاصرين لان الورثه البالغين ان اقروا بصحه الادعاء فانهم يلزمون باقرارهم دون حاجه لاحاله العقد الى خبراء الخطوط ولكن اذا انكر المدعى عليهم البالغين علمهم بواقعه البيع ففي هذه الحاله ايضا يجب احاله عقد البيع الى خبراء الخطوط. وهنا ينبغي الاشاره الى انه في حاله ان جرت المرافعة غيابيه فيجوز للمدعي في حاله توافر شروط دعوى التمليك ان يطلب من المحكمة اصدار الحكم غابيا معلقا على الاستكتاب والنكول عن اليمين وهي مساله جوازيه للمحكمة وليست وجوبية تخضع لسلطة المحكمة التقديرية على ضوء وقائع الدعوى والأدلة المبرزة. وهذا الاتجاه سلكته محكمة استئناف الكرخ بصفتها التمييزية في القرار التمييزي المرقم ٢٠١٥/٣٠٦الذي نص على مايلي (بعد التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم في مدته القانونية ومشتملاً على أسبابه تقرر قبوله شكلاً وعند عطف النظر على الحكم المميز المؤرخ.../../.. وجد بأنه صحيح وموافق للقانون لان إصدار الحكم غيابياً معلقاً على الاستكتاب والنكول عند الاعتراض والانكار أذا كانت بينة المدعي سنداً عادياً منسوب للمدعى عليه الغائـــب ولـــم يتمكن من تقديم آراءه مقياس للتطبيق هي مسألة جوازيه للمحكمة وليست وجوبية تخضع لسلطة المحكمة التقديرية على ضوء وقائع الدعوى والأدلة المبرزة سيما وان الدعوى المنظورة هي دعوى تمليك وفق أحكام القرار ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧

المعدل الذي جاء استثناء من القواعد العامة المقررة في القانون المدني والاستثناء لا يجوز التوسع في تفسيرة أو القياس عليه فضلاً عن ذلك لوحظ من مقاولة البيع المؤرخة../../..... التي أسس عليها المدعي دعواه يطلب تمليك سهام المدعى عليهم في العقار موضوع الدعوى بأنها مذيلة بطبعات أصابع منسوبة للمدعى عليهم باستثناء المدعى عليها (ص. ع. م) ولم تتم بحضور موظف مختص أو بحضور شاهدين وقعا على السند وبالتالي لا يعتد بها في الإثبات استناداً لأحكام المادة ٤٢/ من قانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩ المعدل وبذلك تكون دعوى المدعي لا سند لها من القانون وواجبة الرد، عليه واستناداً لأحكام المادة ٢/٢١٠ من قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل تقرر تصديق الحكم المميز ورد الطعن، وصدر القرار بالاتفاق في ٢٢/رجب /١٤٣٦ هـ الموافق ٢٠١٥/٦/١٠ م. كما ان اتجاه محكمة التمييز الاتحاديه لم يجر اثبات البيوع التي للقاصرين سهام شائعه من مورثهم بالبينه الشخصيه.

لايشترط القانون توجيه انذار قبل إقامة هذه الدعوى فيجوز للمدعي اقامتها كما ذكرنا بمجرد توافر شروط التمليك، وان اجراءات المحكمة بعد ان تباشر بالمرافعة فيها والاستماع الى دفوع وطلبات الطرفين وبعد ان يتايد لها توافر شروط التمليك تجري الكشف الموقعي وقد تستمع للبينه الشخصيه موقعي الاثبات صحه الادعاء في حاله انكار المدعى عليه وكذلك لاثبات واقعه السكن او احداث المحدثات او المغروسات وحسب طبيعه كل دعوى.

ان الحكم الصادر في هذه الدعوى لايقبل الطعن بطريق الاستئناف لان نص قرار مجلس قياده الثوره المنحل رقم ١١٩٨لسنة ١٩٧٧المعدل قد حدد طرق الطعن في الحكم الصادر فيها فيجوز الطعن بطرق الطعن عدا الاستئناف، وان الطعن التمييزي في الحكم يقدم امام محكمة استئناف المنطقه بصفتها التمييزية وخلال المده القانونية البالغه ثلاثون يوما من تاريخ اليوم التالي لصدور الحكم ان كان حضوريا او من تاريخ اليوم التالي للتبليغ ان كان غيابيا – ان مده الطعن المحدده بثلاثون يوما محدده بنص قرار مجلس قياده الثوره المنحل المشار اليه - وهذا يعني ان محكمة التميز الاتحاديه غير مختصه بنظر الطعن التمييزي وبذلك قد تختلف الاجتهادات التمييزية

في مايخص هذه الدعوى لكون محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية تشكل في كل منطقه استئنافيه. وان القرار التمييزي الذي تصدره أي محكمة استئناف بصفتها التمييزية غير ملزم الاخذ به لدى باقي المحاكم بصفتها التمييزية.

مما تجدر الاشاره اليه ان تنفيذ حكم التمليك وفقا لقرار مجلس قياده الثوره المنحل رقم ١١٩٨لسنة ١٩٧٧وتعديله لايستدعي فتح اضباره تنفيذيه لدى مديريه التنفيذ وذلك اذا تضمن الحكم عياره (اشعار مديريه التسجيل العقاري المختصه بتاشير ذلك في سجلاتها بعد اكتساب الحكم درجه البنتات) اذ يجوز للمدعي ان يقدم طلبا للمحكمة التي اذدرت الحكم يطلب فيه اشعار الدائرة المدعى عليها بتاشير مضمون الحكم في سجلاتها الرسميه، الا انه في حاله عدم ورود العباره المذكوره اعلاه في الحكم او امتناع الدائرة المختصه عن تنفيذ الحكم ففي هذه الحاله يجوز للمدعي تنفيذ الحكم لدى مديريه التنفيذ المختصه. وان اجراءات تنفيذ كم ابطال تسجيل عقار تبدا- كما بينا سابقا – بفتح الأضبارة التنفيذيه بعد تقديم طالب التنفيذ نسختين مصدقتين من الحكم وكذلك نسختين مصدقتين من القرار الاستئنافي ان وجد ونسختين من القرار التمييزي ان وجد (نسختين وليس واحده لان المطلوب التنفيذ ضده دائرة رسميه حيث ان احدى النسخ تحفظ في الأضبارة التنفيذيه والنسخه الثانيه ترفق مع مذكره الاخبار بالتنفيذ) ويقوم المنفذ العدل بتاشير عباره (للرسم والتنفيذ) على نسخه واده من الحكم المنفذ ثم تباشر الدائرة باجراءات التنفيذ بفتح الأضبارة التنفيذيه واصدار مذكره الاخبار بالتنفيذ وان مده التنفيذ الرضائي لدوائر الدوله (ثلاثون يوما وليس سبعه ايام) بعدها وفي حاله امتناع الدائرة بعد مضي المده القانونية المشار اليها فعلى المنفذ العدبل وبناء على طلب الدائن مفاتحه محكمة التحقيق لاتخاذ الاجراءات القانونية بحق الموضف الممتنع عن تنفيذ الحكم وفقا لقانون العقوبات. وبعد اتخاذ الاجراءات القانونية وتنفيذ الحكم يقرر المنفذ العدل ختام الأضبارة التنفيذيه بعد استيفاء رسوم التحصيل مع ملاحظه انه اذا قامت الدائرة المنفذ عليها بتنفيذ الحكم رضاءا قبل مضي ثلاثون يوما فتعفى والحاله هذه من رسم التحصيل.

- **نموذج عريضة دعوى تمليك وفقا لقرار مجلس قياده الثوره المنحل رقم ١١٩٨لسنة ١٩٧٧المعدل**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة .... المحترم
المدعي / .... / وكيله المحامي ....
المدعى عليه / .... / يسكن
جهة الدعوى
....

بتاريخ .../.../... اشترى موكلي من المدعى عليه دار السكن المشيده على القطعه المرقمه.../..... مقاطعه...... ببدل مقبوض نقدا قدره(..... دينار)، وسكن موكلي الدار منذ ذلك التاريخ ولحد الان دون معارضه تحريريه من البائع، ولامتناع المدعى عليه من تسجيل العقار المباع باسم موكلي في مديريه التسجيل العقاري في .... لذا واستنادا لاحكام قرارمجلس قياده الثوره المنحل المرقم ١١٩٨لسنه ١٩٧٧المعدل اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بتمليك العقار موضوع الدعوى لموكلي واشعار مديريه التسجيل العقاري في...... بتسجيل ذلك في سجلاتها بعد اكتساب الحكم درجه البتات وتحميل المدعى عليه الرسوم و المصاريف و أتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:
١.عقد بيع خارجي
٢ . سائر البينات القانونية

المحامـــــــــي
......
وكيل المدعي
بموجب الوكـــاله
العـــامه
المصدقه من كاتب
عدل..... المخول
فيها الصلاحيات
القانونية

- **نموذج عريضة دعوى تمليك حقوق تصرفيه وفقا لقرار مجلس قياده الثوره المنحل رقم ١١٩٨لسنة ١٩٧٧المعدل**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة .... المحترم

المدعي / .... / وكيله المحامي ....

المدعى عليه / .... / يسكن

جهة الدعوى

....

بتاريخ .../.../... اشترى موكلي من المدعى عليه حق التصرف في القطعه الزراعيه المرقمه.../..... مقاطعه...... ببدل مقبوض نقدا قدره(..... دينار)، وقام موكلي بزراعه القطعه المذكوره منذ ذلك التاريخ ولحد الان دون معارضه تحريريه من البائع، ولامتناع المدعى عليه من تسجيل الحقوق التصرفيه باسم موكلي في مديريه التسجيل العقاري في .... لذا واستنادا لاحكام قرارمجلس قياده الثوره المنحل المرقم ١١٩٨لسنه ١٩٧٧المعدل اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بتمليك موكلي حق التصرف في العقار موضوع الدعوى واشعار مديريه التسجيل العقاري في...... بتسجيل ذلك في سجلاتها بعد اكتساب الحكم درجه البتات وتحميل المدعى عليه الرسوم و المصاريف و أتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١.عقد بيع خارجي

٢ . سائر البينات القانونية

المحامـــــــــي

......

وكيل المدعي

بموجب الوكـــالة

العـــامه

المصدقه من كاتب

عدل..... المخول

فيها الصلاحيات

القانونية

- **نموذج عريضة دعوى تمليك وفقا لقرار مجلس قياده الثوره المنحل رقم ١١٩٨لسنة ١٩٧٧ مقامه على ورثه البائع**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة .... المحترم

المدعي / .... / وكيلها المحامي ....

المدعى عليهما / ١. ..... / تسكن....

٢. ..... / يسكن.........

جهه الدعوى

....

بتاريخ... /.... /.... اشترى موكلي من مورث المدعى عليهما المرحوم (......) دار السكن المشيده على القطعه المرقمه .../....مقاطعه .... ببدل قدره (.... مليون دينار) قبضها مورثهم نقدا وحسب العقد المبرم بين الطرفين ، وقام موكلي باحداث مشيدات على العقار المباع دون معارضه تحريريه من البائع ، الا ان المدعى عليهما ممتنعين عن تسجيل العقار المباع باسم موكلتي في مديريه التسجيل العقاري في....... ، لذا واستنادا لاحكام قرار مجلس قياده الثوره المنحل رقم ١١٩٨لسنة ١٩٧٧المعدل اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بتمليك موكلي العقار موضوع الدعوى المرقم .../......مقاطعه .... واشعار مديريه التسجيل العقاري في..... بتسجيل ذلك في سجلاتها بعد اكتساب الحكم درجه البتات وتحميل المدعى عليهما الرسوم و المصاريف و أتعاب المحاماة. ••• مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١.عقد بيع خارجي

٢.القسام الشرعي

٣.سائر البينات القانونية

المحامـــــــــي

....

وكيل المدعي بموجب

الوكـاله العـــامه

بعدد...في ....

١٥ -دعوى التعويض عن النكول عن بيع عقار وفقا لقرار مجلس قياده الثوره المنحل رقم ١١٩٨لسنة ١٩٧٧ وتعديله القرار ١٤٢٦لسنة ١٩٨٣(فرق البدلين) :.

لمشتري العقاربموجب عقد بيع خارجي ولم تتوافر في دعواه شروط التمليك الوارده في قرار مجلي قياده الثوره المنحل رقم ١١٩٨لسنة ١٩٧٧ كان لم يحدث مشيدات او ابنيه او غراس في العقار المباع او ان يسكنه اذا كان سكنيا ففي هذه الحاله اجاز القانون للمشتري ان يقيم دعوى للمطالبه بالتعويض عن الضرر الذي اصابه والمثمثل (بفرق البدلين) أي فرق سعر العقار المباع بتاريخ البيع الخارجي وسعره بتاريخ النكول مع التاكيد على انه (لايكون المتعهد بنقل ملكية العقار ناكلا او ممتنعاعن نقل الملكية اذا لم يكن الامتناع قد تم بارادته وانما لكونه ممنوع من اجراء التصرفات العقارية على العقار وتسجيله في مديرية التسجيل العقاري)، في هذه الدعوى لابد للمشتري قبل إقامة دعواه ان يوجه انذار للبائع بواسطه الكاتب العدل يطلب فيه من البائع وجوب تسجيل العقار باسمه لدى مديريه التسجيل العقاري المختصه في يوم يحدده في انذار **وفقا للنموذج التالي :**

بواسطة السيد الكاتب العدل في .... المحترم

الى السيد /....../ يسكن.............

سبق لموكلي (.......) وان اشترى منك قطعه الارض المرقمه .... مقاطعه.... ببدل قبضته نقدا يبلغ (..... دينار) الا انك امتنعت عن تسجيل القطعه اصوليا باسمه لدى مديريه التسجيل العقاري المختصه رغم المطالبه المستمره، عليه فان موكلي ينذرك بوجوب مراجعه مديريه التسجيل العقاري في......... اثناء الدوام الرسمي ليوم ... الموافق.../ ... / ..... مستصحبا معك المستمسكات الثبوتيه لغرض فتح البيان الاصولي تمهيدا لنقل ملكيه قطعه الارض المباعه وتسجيلها باسم موكلي وبعكسه فاني سوف اضطر لإقامة دعوى التعويض عن النكول وفقا لاحكام القانون . مع التقدير

المحامي....

وكيل المنذر

ان تاريخ التبلغ بالانذار يعد تاريخا للنكول في حاله عدم اثبات تاريخ النكول،
لا يشترط وجود عقد بيع مكتوب لإقامة هذه الدعوى اذ يجوز – في حاله عدم وجود عقد البيع الكتابي او اقرار بالبيع – اعتبار المدعي عاجز عن الاثبات ويمنح حق تحليف خصمه اليمين القانونية الحاسمه وهذا اتجاه محكمة استئناف صلاح الدين الاتحاديه بصفتها التمييزية في قرارها التمييزي المرقم ١٥/حقوقيه /٢٠٢٠المؤرخ في ٢٠٢٠/١/٢٨الذي جاء فيه (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا وعند عطف النظر على القرار المميز لوحظ انه صحيح وموافق للقانون وذلك لان المدعي عجز عن إثبات واقعة البيع ببينه تحريرية معتبرة قانونا وقد اعتبرته المحكمة عاجزا عن الإثبات ومنحته حق تحليف اليمين الحاسمة بالصيغة التي وضعتها في محاضر ضبط المرافعة إلا انه رفض توجيهها للمدعي عليه فيكون قد خسر ما توجهت به اليمين ويكون حكم المحكمة المميز المتضمن الحكم برد الدعوى وتحميله الرسوم والمصاريف تطبيقا سليما لحكم القانون قرر تصديقه ورد الطعن التمييزي وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢٠٢٠/١/٢٨)
ان هذه الدعوى تخضع للرسم النسبي بنسبه ٢% من مبلغ التعويض الذي يحدده المدعي في عريضة دعواه وعلى ان لايزيد الرسم عن مبلغ خمسون الف دينار يضاف لها مبلغ الفي دينار رسم الطابع. لذا فان هذه الدعوى من الدعاوى مقدره القيمه وان للمدعي ان يقدر المبلغ الذي يرتايه كتعويض عن النكول.

ان اجراءات المحكمة تبدا بعد المباشره بالمرافعة وتكليف المدعي بابراز مستمسكات الدعوى الثبوتيه وهي الانذار مع ورقه التبليغ وعقد البيع (اذا كان مكتوبا) ثم تفاتح المحكمة مديريه التسجيل العقاري المختصه لغرض ارسال سند ملكيه العقار، بعدها تكلف المحكمة المدعي باثبات الدعوى وتجري الكشف موقعيا على العقار موضوع الدعوى بدلاله خبير مساح- في حاله عدم مصادقه طرفي الدعوى على موقع العقار او كانت المرافعة غيابيه – كما تنتخب المحكمة خبير مثمن- اذا كان قضائيا فلايحلف اليمين القانونية اما اذا لم يكن مسجلا في جدول الخبراء فيجب تحليفه اليمين القانونية بان

يؤدي خبرته بامانه وحياد - ويكلف الخبير بتقدير التعويض الذي يستحقه المدعي في حال تايد للمحكمة نكول البائع ويحتسب الخبير مبلغ التعويض على اساس (فرق البدلين) وهو الفرق بين قيمه العقار وقت البيع الخارجي وسعره وقت النكول. ويجوز للطرفين الاعتراض على خبرته وذلك بالطلب من المحكمة اثناء المرافعة بانتخاب ثلاثه خبراء جدد وعلى ان يتحمل الطرف الذي يطلب الخبراء رسم و اجور الكشف والخبراء ، ويجب على محكمة الموضوع التحقق من توافر الشروط القانونية التي اوجبها القرار رقم ١١٩٨لسنة ١٩٧٧وتعديله ومنها ان يكون البائع مالكا للعقار وقت البيع وانه تسري احكام القرار اعلاه وان كان البيع مقايضه عقار بعقار ، حيث اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ٢٣/تعويض /٢٠٠٨المؤرخ في ٢٠٠٨/٢/٢٠ الى انه **إذا كانت الدعوى مؤسسة على المطالبة بالتعويض بفرق البدلين لنكول المالك عن تعهده بنقل ملكية العقار و ثبت ان العقار المباع كان يملكه البائع بتاريخ ابرام التعهد فيكون طلب التعويض مشمولاً باحكام القرار (١١٩٨) لسنة ١٩٧٧ المعدل وان الطعن التمييزي يكون من اختصاص محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية ولا يغير ذلك وان يكون البدل للعقار في التعهد هو مقايضة عقار بعقار**

وتجدر الاشاره ان المحكمة عندما يثبت لها نكول البائع تحكم للمدعي (بفرق البدلين) دون التطرق لموضوع اعاده الثمن الذي دفع المدعي (المشتري) ثمنا للعقار حيث ان ذلك يشكل موضوع دعوى مستقله يحق للمدعي اقامتها بعد اكتساب حكم التعويض عن النكول درجه البتات، وان حق المشتري بإقامة دعوى استرداد الثمن يبقى قائما حتى في حاله صدر الحكم برد دعوى التعويض عن النكول (فرق البدلين) وهذا الاتجاه تايد بقرار محكمة استئناف البصره بصفتها التمييزية المرقم ٦٥/ مدني / ٢٠١٣والذي نصه (لدى التدقيق والمداولة تبين ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون حيث ان المدعية اقامت الدعوى المرقمة.../ب/...... ضد المدعى عليه ح طالبة فيها الزامه باعادة مبلغ

شراء العقار والزامه بفرق البدلين كما اقامت الدعوى المرقمة.../ب/..... ضد المدعى عليه س ثم تطلب الزامه بفرق البدلين وقم تم توحيد الدعويين وفي جلسة المؤرخة ٢٠١٢/١٢/٩ حصر وكيل المدعية دعوى موكلته بالمطالبة بفرق البدلين لذا كان على المحكمة ان تقرر ابطال عريضة الدعوى بالنسبة للمطالبة باعادة ثمن العقار وتحميل المدعية مصاريف الدعوى المبطلة واتعاب المحامة وكيل المدعى عليهما قبل البت بموضوع فرق البدلين المطالب به عليه قرر نقض القرار المميز واعادة الدعوى الى محكمتها لاتباع ما تقدم على ان يبقى رسم التمييز تابعا للنتيجة كما وصدر القرار بالاتفاق في ١٦/ربيع الاول/ ١٤٣٤ هـ الموافق ٢٠١٣/١/٢٨م).

ان هذه الدعوى يجوز اقامتها من المشتري على البائع (الناكل) ولا يجوز اقامتها من البائع على المشتري (الناكل) لان النص القانوني الوارد في قرار مجلس قياده الثوره المنحل رقم ١١٩٨لسنة ١٩٧٧المعدل ينص (لمشتري العقار......) لذا فان الحق في إقامة هذه الدعوى وفقا للقرار المذكور مصور بالمشتري وهذا لايعني ان البائع في حاله نكول المشتري لا حق له بمطالبه المشتري الناكل بل له الحق بالمطالبه بالتعويض وفقا للاحكام العامه الوارده في القانون المدني.

قد يحدث في الواقع العملي ان المشترين شركاء على الشيوع فهل يشترط إقامة هذه الدعوى من الشركاء مجتمعين ؟ الاجابه على هذا التساول لا اذ يجوز لاي من الشركاء ان يقيم هذه الدعوى ولكن لاتحكم له المحكمة – في حاله اثبات صحه الادعاء – بكل مبلغ التعويض الذي يحدده الخبير المثمن كفرق بدلين بل تحكم للمدعي فقد بما يعادل سهامه ويحق لباقي الشركاء إقامة دعوى مستقله للمطالبه بما يصيب سهامهم من مبلغ فرق البدلين، كما يحق لهم الدخول بصفه شخص ثالث في دعوى شريكهم محدثين (دعوى حادثه منظمه). في حاله وفاه البائع (الناكل) فيجب إقامة الدعوى على الورثه / اضافه لتركه مورثهم وليس بصفاتهم الشخصيه حيث تقام دعوى التمليك على الورثه بصفتهم الاصليه وليس اضافه للتركه اما المطالبه بالتعويض عن النكول (فرق البدلين) واجر المثل فتقام اضافه للتركه لان الملكيه قد انتقلت اليهم بوفاة المورث الى الورثه اما الدين فهو حق شخصي يتعلق بالذمه للمتوفي حيث لا تركه الا بعد سداد الدين.

ان طرق الطعن القانونية في الحكم الصادر في هذه الدعوى هي ذاتها التي بينتها عند تفصيل دعوى (التمليك وفق القرار ١١٩٨لسنة ١٩٧٧المعدل) حيث ان الحكم الصادر في هذه الدعوى لايقبل الطعن بطريق الاستئناف لان نص القرار اعلاه قد حدد طرق الطعن في الحكم الصادر فيها فيجوز الطعن بطرق الطعن عدا الاستئناف، وان الطعن التمييزي في الحكم يقدم امام محكمة استئناف المنطقه بصفتها التمييزية وخلال المده القانونية البالغه ثلاثون يوما من تاريخ اليوم التالي لصدور الحكم ان كان حضوريا او من تاريخ اليوم التالي للتبليغ ان كان غيابيا وهذا يعني ان محكمة التمييز الاتحاديه غير مختصه بنظر الطعن التمييزي وهذا ماالكده اتجاه محكمة التمييز الاتحاديه وذلك في القرار التمييزي المرقم ٢٣/تعويض / ٢٠٠٨والذي نص على مايلي (لدى التدقيق والمداولة من قبل الهيئة الموسعة المدنية في محكمة التمييز الاتحادية وجد ان دعوى المدعي مؤسسة على المطالبة بالتعويض بفرق البدلين لنكول المالك عن تعهده بنقل ملكية العقار المرقم ٧٣/٤٤٦ العباسية و حيث ان الثابت من مستندات الدعوى ان البائع يملك العقار المبيع بتاريخ ابرام التعهد لذا فان دعوى المطالبة بالتعويض لاخلال مالك العقار بتعهده بنقل ملكية العقار الى المشتري تنضوي تحت احكام قرار مجلس قيادة الثورة المنحل المرقم ١١٩٨لسنة ١٩٩٧ المعدل وان الحكم الصادر فيها يكون قابلا للطعن فيه تمييزاً لدى محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية ولا يقدح من ذلك ان بدل العقار موضوع التعهد هو مقايضة عقار بعقار لذا قرر احالة الدعوى مع عريضة الطعن التمييزي الى محكمة استئناف كربلاء الاتحادية بصفتها التمييزية للفصل فيها وفق الاختصاص و اشعار محكمة بداءة كربلاء بذلك وصدر القرار بالاتفاق في ١٣/ صفر ١٤٢٩/هجرية الموافق ليوم ٢٠٠٨/٢/٢٠ ميلادية.) وبذلك قد نلاحظ في احيان كثيره اختلاف الاجتهادات التمييزية في مايخص هذه

الدعوى لكون محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية تشكل في كل منطقه استئنافيه وليس بالضروره ان تطابق الاتجاهات التمييزيه الصادره عن محاكم الاستئناف بصفاتها التمييزيه ، ومن هذه الاتجاهات التمييزية الخاصه بدعوى فرق البدلين القرار التمييزي المرقم ٣٥/ مطالبه بالتعويض /٢٠٠٧الصادر من محكمع استئناف بغداد الرصافه / بصفتها التمييزية التي اوجبت إقامة الدعوى على ورثه البائع الناكل / اضافه للتركه وليس إقامة الدعوى على الورثه بصفتهم الشخصيه وفي مايلي نص القرار المذكورلدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية فقرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على القرار المميز وجد أنه غير صحيح ومخالف للقانون، ذلك أن المميز قد أقام دعواه على المميز عليهم (المدعى عليهم إضافة لتركة مورثهم) للمطالبة بتسديد فرق البدلين للعقار المرقم (.../......) بتاويين استناداً للقرار (١١٩٨) لسنة ١٩٧٧ وإن محكمة الموضوع قضت في حكمها المميز برد الدعوى شكلاً لعدم توجه الخصومة لإقامتها على الورثة الناكلين بعد وفاة مورثهم إضافة للتركة باعتبار أن (التعويض عن النكول) جاء عن نكول الوارث نفسه فهو ضامن لتعويض من أصابه ضرر عن فعله بجميع أمواله حتى لو تجاوز مقدار التعويض ما آل إليه من المتوفى، إلى آخر ما ورد بالحكم المذكور. وإن ذلك جاء خلافاً لما استقر عليه قضاء محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية إذ أن أساس المطالبة بالتعويض عن الفرق بين قيمة العقار المعينة بالتعهد وقيمته عند النكول هو التعهد الذي إدعى المميز إنه قد أبرمه مع مورث المدعى عليهم وهو حق شخصي ولا يتعلق موضوع الدعوى بطلب تملك العقار لإمكان إقامتها على الورثة بصفتهم الشخصية استناداً للشق الثاني من المادة (٥) من قانون المرافعات المدنية ولا يجوز إلزام الورثة بتسديد مبالغ عن التزامات مورثهم أكثر مما آل إليهم من التركة إذ لا ينتقل إلى الورثة إلا الصافي من التركة بعد سداد الديون وعليه فإن إقامة دعوى المطالبة بالتعويض استناداً للقرار أعلاه على الورثة إضافة للتركة صحيح وكان على محكمة البداءة الاستمرار بنظر الدعوى وأن تجري تحقيقاتها وتصدر حكمها على ضوء ما يتراءى لها ولما كانت قد خالفت ذلك مما أخل حكمها المميز لذا قرر نقضه وإعادة الدعوى

إليها لإتباع ما تقدم على أن يبقى رسم التمييز تابعاً للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ٣/محرم/١٤٢٨هـ الموافق ٢٠٠٧/١/٢٢م).

كما يجب الانتباه انه في حاله كون البائع للعقار ليس مالكا شرعيا له ففي هذه الحاله لايجوز إقامة دعوى (فرق البدلين وفقا للقرار رقم ١١٩٨لسنة ١٩٧٧وتعديله) وانما على المشتري إقامة دعواه للمطالبه بالتعويض عما لحقه من خساره ومافاته من كسب وفقا لاحكام القانون المدني وهذا ما اتجهت اليه محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ٤١١/تعويض /٢٠٠٩المؤرخ في ٢٠٠٩/٢/١١الذي جاء فيه (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون ذلك ان المميز / المدعى عليه قد ابرم تعهداً بنقل ملكية عقار للمميز عليه لا يملكه وقت ابرام التعهد فيكون ملزما بتعويض المميز عليه وفقا للاسس المحددة بالمادتين (١٥١ و ١١٢٧) من القانون المدني وقد اعتمدت محكمة البداءة تقرير الخبير القضائي المحامي عبد الامير الظالمي المؤرخ ٢٠٠٨/٨/٢٦ سبباً لحكمها بالتعويض وان محكمة الاستئناف فسخت الحكم وحكمت للمدعي بنفس المبلغ الوارد بتقرير الخبير (تعويضاً عن عدم قيامه بنقل ملكية العقار موضوع الدعوى...) ولدى العودة الى تقرير الخبير المشار اليه وجد ان مبلغ التسعين مليون دينار الذي قدره الخبير لم يكن تعويضاً وانما هو قيمة العقار موضوع الدعوى بتاريخ ٢٠٠٨/٤/١ في حين ان التعويض الذي يجب الحكم به (في حالة ثبوت الدعوى) عن ما فات المدعي من ربح وما تكبده من خسارة نتيجة نكول المميز عن تنفيذ تعهده ببيع ملك غيره ووفقاً للشروط المحددة بالمادتين اعلاه.................. لذا قرر نقضه واعادة اضبارة الدعوى الى محكمتها للسير فيها وفقا للنهج اعلاه على ان يبقى رسم التمييز تابعاً للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ١٦/صفر/١٤٣٠ هـ الموافق ٢٠٠٩/٢/١١م).

ان اجراءات تنفيذ الحكم الصادر في هذه الدعوى لايختلف عن اجراءات تنفيذ اغلب الاحكام المدنيه التي تم شرحها عند تفصيل دعوى المطالبه بمبلغ.

• نموذج عريضة دعوى المطالبه بفرق البدلين وفقا لقرار مجلس قياده الثوره المنحل رقم ١١٩٨لسنة ١٩٧٧المعدل

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة............ المحترم

المدعي / .... / وكيله المحامي........

المدعى عليه / .... / يسكن

جهة الدعوى

....

بتاريخ .../..../..... اشترى موكلي من المدعى عليه دار السكن المشيده على القطعه المرقمه.../....... مقاطعه........ ببدل قدره (..... دينار) وذلك بموجب عقد البيع الخارجي المبرم بين الطرفين الصادر من مكتب.......... للعقار، وقد سدد موكلي للمدعى عليه كامل الثمن المتفق عليه ، الا ان المدعى عليه نكل عن البيع وامتنع من تسجيل العقار المباع باسم موكلي في مديريه التسجيل العقاري في............ رغم انذاره بواسطه كاتب عدل...... بعدد .... في ..../ ... /...... لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بالزام المدعى عليه بان يدفع لموكلي مبلغ قدره(... دينار) كتعويض عن النكول وتحميله الرسوم و المصاريف و أتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١.عقد بيع خارجي

٢. الانذار المرقم.... في.../..../..... مع ورقه التبليغ

٣ .سائر البينات القانونية

المحامـــــــــي

....

وكيل المدعي

بموجب الوكـــاله

العـــامه

المصدقه من كاتب

عدل..... المخول

فيها الصلاحيات

القانونية

- **نموذج عريضة دعوى المطالبه بفرق البدلين وفقا لقرار مجلس قياده الثوره المنحل رقم ١١٩٨لسنة ١٩٧٧المعدل (مقامه على ورثه البائع)**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة.......... المحترم

المدعي / .... / وكيله المحامي..........

المدعى عليهما : ١/ ..... / يسكن

٢/......... /يسكن ..... / اضافه لتركه مورثهم (....)

جهة الدعوى

....

سبق لموكلي و ان اشترى من مورث المدعى عليهماالمرحوم (......) قطعة الارض المرقمة..../....مقاطعه... مطاردة ببدل قدره (.....)دينار) و ذلك بموجب عقد البيع الخارجي المؤرخ في..../ ... /..... الا ان المدعى عليهم ممتنعين عن تسجيل العقار باسم موكليني رغم المطالبة لذا اطلب بعد التبليغ و المرافعة الحكم بالزام المدعى عليهما / اضافه لتركه مورثهم بان يدفعوا لموكليني مبلغ قدره (....دينار) و ذلك كتعويض عن النكول (فرق البدلين) استنادا لقرارمجلس قياده الثوره المنحل المرقم ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧المعدل. و تحميلهم/ اضافه للتركه الرسوم و المصاريف و أتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١- عقد بيع خارجي

٢- الانذار المرقم.. /.... /... مع ورقه التبليغ

٣- سائر البينات القانونية

المحامـــــــي
....
وكيل المدعي بموجب
الوكـاله العــامه
المصدقه من كاتب
عدل..... المخول فيها
الصلاحيات القانونية

١٦. دعوى المطالبه باتعاب المحاماة :.

الاصل ان المحامي يستحق الاتعاب المتفق عليها مع موكله والتي حددها قانون المحاماة النافذ المرقم١٧٣لسنة ١٩٦٦المعدل الا انه في حاله عدم الاتفاق على مقدار الاتعاب المستحقه فقد اجاز القانون للمحامي إقامة الدعوى للمطالبه(باتعاب المثل وهذا ما نصت عليه المادة ٥٩ التي جاء فيها اذا ان دعوى اتعاب المحاماة لم تعين اتعاب المحاماة باتفاق خاص يصار في تعيينها الى اجر المثل)

ودعوى اتعاب المحاماه من الدعاوى الخاضعه للرسم النسبي بنسبه ٢% من المبلغ المطالب به على ان لايزيد – كغيرها من الدعاوى المدنيه – عن مبلغ خمسون الف دينار يضاف لها مبلغ الفي دينار رسم طابع. فهي بذلك من الدعاوى مقدره القيمه. ان اجراءات هذه الدعوى لاتختلف عموما عن اجراءات اغلب الدعاوى البدائيه .
ان طرق الطعن في الحكم الصادر في هذه الدعوى هي طرق الطعن كافه مع مراعاه احكام القانون رقم (١٠لسنة ٢٠١٦) وهو قانون تعديل قانون المرافعات المدنيه النافذ رقم ٨٣لسنة ١٩٦٩ حيث حدد التعديل المذكور طرق الطعن فلم يجز الطعن بطريق الاستئناف اذا كانت قيمه الدعوى مليون دينار او اقل او كانت غير مقدره القيمه، فلكي لا يخسر المدعي طريق الطعن الاستئنافي يجب عليه تقدير مبلغ الاتعاب التي يطلبها في عريضة دعواه سواء كانت اتعاب اتفاقيه او اتعاب مثل لان عدم تقدير قيمه الاتعاب المطالب بها تجعل الدعوى غير مقدره القيمه وبذلك يخسر طرفي الدعوى حق الطعن الاستئنافي خاصة اذا فات على محكمة الموضوع تكليف المدعي بتقدير مقدار ما يدعيه اثناء الترافع لجواز ذلك قانونا. مع وجوب الانتباه ان الحكم في اتعاب المحاماة اذا صدر من محكمة الاحوال الشخصيه او المواد الشخصيه او العمل فان الحكم فيها لايقبل الطعن بطريق الاستئناف وان كانت الدعوى مقدره القيمه لان الاحكام الصادره عن المحاكم المذكوره بشكل عام لاتقبل الطعن بطريق الاستئناف.
عموما يستحق المحامي الاتعاب التي اتفق عليها مع موكله وفي حاله عدم الاتفاق على مقدار الاتعاب فيستحق (اتعاب المثل) وهي الاتعاب التي يستوفيها زميله المحامي في الدعوى المماثله التي توكل عنها وقد بينت محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ٤٣٨/اجر

مثل محاماة /٢٠٠٨المؤرخ في ٢٠٠٨/٥/٦على وجوب ان يراعي الخبير عند احتساب مقدار اتعاب محاماة المثل (عدد المرافعات والجهد المبذول) حيث نص القرار التمييزي المذكور على مايلي (لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى النظر في الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون. ذلك لأن المحكمة أجرت التحقيقات القضائية في المرحلتين البدائية والاستئنافية وتوصلت إلى نتائج صحيحة إلا أن ما يعاب على الحكم المميز أن المحكمة اعتمدت تقرير الخبير القضائي المؤرخ ٢٠٠٨/١/١٣ سبباً لحكمها في حين أن هذا التقدير لا يصلح أن يكون سبباً للحكم وفق مقتضيات أحكام المادة ١٤٠ من قانون الإثبات ذلك لان الخبير لم يأخذ بنظر الاعتبار أتعاب المحاماة المحكوم بها للمدعي في الاضبارة.../س/... استئناف...... عند تقديره اجر المثل كما أن تقدير اجر المثل للدعوى المبطلة المرقمة.../ب/..... جاء مغالى فيه جداً لان المدعي حضر ثلاث جلسات ثم أبطلت الدعوى بناء على طلبه ولم تحصل المدعى عليها على أي فائدة منها كما لم يلاحظ الخبير إقرار المدعي في الجلسة الاستئنافية المؤرخة.../.../..... والذي تضمن استلامه مبلغ خمسمائة ألف دينار من أتعاب المحاماة. لكل ما تقدم يكون الحكم المميز قد جاء غير صحيح ومخالف للقانون قرر نقضه وإعادة الاضبارة للسير فيها وفق ما تقدم على أن يبقى رسم التمييز تابعاً للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في ١/جمادى الأولى/١٤٢٩ هـ الموافق ٢٠٠٨/٥/٦ م). اذا الاصل ان المحامي يستحق اتعاب المحاماة المتفق. وقد يحدث في الواقع العملي ان يتفرع من موضوع الدعوى الاصليه المتفق على مقدار اتعتابها اعمال اضافيه لم يجري الاتفاق عليها ففي هذه الحاله يستحق المحامي اتعاب مثل اضافيه عن الاعمال الاضافيه التي توكل عنها دون الاخلال بحقه في استيفاء اتعاب المحاماة الاتفاقيه.

لقد فصل (الباب الخامس) من قانون المحاماة النافذ تفاصيل الاتعاب المستحقه للمحامي، فقد اكدت المادة مادة ٥٥ على(استحقاق المحامي اتعاب محاماة عن قيامه بالاعمال التي كلف بها ويحق له ايضا استيفاء ما انفقه في لمصلحه موكله)

اما المادة ٥٦ فقد اوضحت مقدار اتعاب المحاماة التي يستحقها المحامي فنصت المادة المذكوره على مايلي : ١ – يستحق المحامي

اتعاب المحاماة وفقا للعقد المبرم بينه وبين موكله على ان لا تزيد في غير الدعاوى الجنائية على ما يعادل عشرين في المئة من قيمة العمل موضوع التوكيل الا اذا كان الغرض من الدعوى الانتفاع من الحكم الذي يصدر بشأنها بأكثر مما تتضمنه الدعوى فيستحق اتعابه بالنسبة لمجموع المبلغ.

٢ – اذا كانت الاتعاب المحكوم بها اكثر من الاتعاب المتفق عليها فتكون الزيادة حق للمحامي)

اما المادة ٥٧فقد اشارت الى انه (اذا تفرغ عن العمل المتفق عليه اعمال اخرى لم تكن ملحوظة وقت الاتفاق حق للمحامي ان يطالب بأتعابه عنها)

اما اذا انهى المحامي الدعوى صلحا او تحكيما او بأي سبب اخر وفق ما فوضه به موكله استحق اتعابه كاملة ما لم يتفق على خلاف ذلكوهذا ما وجبته المادة ٥٨

.اما المادة ٦٠ فقد اشارت الى (اذا عزل الموكل محاميه بدون سبب مشروع بعد المباشرة بعمله يكون ملزما بدفع كامل الاتعاب كما لو كان قد انهى العمل لصالح موكله.

واذا حصل العزل قبل المباشرة بالعمل فيستحق المحامي اتعاب المثل عن الجهد الذي بذله تمهيدا للمباشرة بالفعل.

كما عالج قانون المحاماة الاتعاب المستحقه في حاله اعتزال المحامي للوكاله او في حاله وفاته حيث نصت المادة ٦١على انه (اذا اعتزل المحامي الوكالة لسبب مشروع وابلغ موكله بذلك في وقت مناسب او توفي المحامي قبل الانتهاء من العمل الذي وكل به او توفي الموكل ولم ير ورثته استمراره في العمل استحق المحامي او ورثته قبل الموكل او ورثته حسب الاحوال اتعاب المثل عما بذله فعلا من جهد في ضوء احكام العقد مع مراعاة احكام هذا القانون).

ان مطالبه المحامي باتعابه (بإقامة دعوى المطالبه باتعاب المحاماة سواء اتعاب المثل او الاتفاقيه لاتؤثر على حق المحامي في الحكم له باتعاب المحاماة القانونية في حاله كسب المحامي الدعوى التي توكل بها سواء كان وكيلا للمدعي او للمدعى عليه حيث ان المحكمة تحكم من تلقاء نفسها باتعاب محاماة لوكيل الطرف الرابح للدعوى ويلزم خصمه بدفعها تنفيذا وذلك استنادا لاحكام المادة ٦٣

المعدله بموجب التعديل الرابع عشر لقانون المحاماة و قرار مجلس الوزراء المرقم ٢٢٠ لسنة ٢٠١٣ فاصبحت اتعاب المحاماة وفق النسب التاليه أ) (١٠%) من قيمة المحكوم به على ان لايتجاوز (٥٠٠,٠٠٠) خمسمئة الف دينار ، (ب) ما لايقل عن (١٠,٠٠٠) عشرة الاف دينار ولايزيد عن (١٠٠,٠٠٠) مئة الف دينارفي الدعوى غير محدودة القيمة والدعوى الجزائية التي فيها مدعٍ بالحق المدني ، (ج) نسبته (٥%) من قيمة البدل المحكوم به في دعاوى الاستملاك على ان لاتقل عن (٢٠,٠٠٠) عشرين الف دينار ولاتزيد عن(٨٠,٠٠٠) ثمانين الف دينار ، (د) ما لايقل عن (١٠,٠٠٠) عشرة الاف دينار ولايزيد عن (٣٠,٠٠٠) ثلاثين الف دينارتتحملها خزينة الدولة للمحامي المنتدب وفق احكام المادة (١٤٤) من قانون اصول المحاكمات الجزائية رقم (٢٣) لسنة ١٩٧١., وكتطبيق قضائي لما تقدم فقد اصدرت محكمة استئناف صلاح الدين الاتحاديه في قرارها المرقم ٧/حقوقيه /٢٠١٣المؤرخ في ٢٠١٣/١/١٦الذي جاء فيه (تحتسب اتعاب المحاماة على ضوء القيمة الحقيقية للدعوى او بدل البيع المثبت في عريضة الدعوى).

مع التاكيد هنا ان المبلغ المحكوم به لوكيل الطرف الرابح للدعوى لايؤثر على حقه في المطالبه باتعاب المحاماة من موكله.

اما تقادم حق المحامي في استيفاء اتعابه في حاله عدم وجود اتفاق كتاب فهي ثلاث سنوات من انتهاء العمل الموكل به، اما اذا كان هناك اتفاق كتابي يوثق الاتعاب فان مده التقادم هي خمسه عشر سنة تبدا من تاريخ استحقاقها (المادة ٦٥)

ان هذه الدعوى (سواء المطالبه باتعاب المحاماة الاتفاقيه او اتعاب المثل) تقام في المحكمة المختصة مكانيا وهي المحكمه التي يقع مكتب المحامي في دائرتها مع الاسترشاد بنص المادة ٤٠من قانون المرافعات المدنيه النافذ التي حددت المحكمه المختصه نوعيا بنظر دعوى اتعاب المحاماه فنصت على مايلي (تقام الدعوى بمصاريف الدعوى واجور المحاماة امام المحكمة التي قضت في اساس الدعوى ولو لم تدخل اصلا في اختصاصها او صلاحياتها وذلك باستثناء محاكم الجزاء والاستئناف والتمييز)

تقام الدعوى لدى محكمة البداءة كما تختص محكمة الاستثمار بنظر هذه الدعوى اذا كانت الدعوى التي توكل عنها المحامي والتي يطالب باتعابه عنها كانت مقامه امام هذه المحكمة وكذلك تختص محكمة البداءة المتخصصه بالنظر بدعاوى عقود المقاولات بنظر هذه الدعوى اذا كانت الدعوى التي توكل فيها المحامي منظوره امام هذه المحكمة ولكن اذا كانت الدعوى التي توكل المحامي عنها دعوى شرعيه مقامه لدى محكمة الاحوال الشخصيه او المواد الشخصيه مثلا فان المحكمة المذكوره هي المختصه بنظر اتعاب المحاماة بهذه الحاله.) وفي هذا اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ١٢٧٤/اتعاب محاماة /٢٠٠٩المؤرخ في ٢٠١٠٩/١/٢٨الذي جاء فيه (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى النظر في الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون لان الدعوى المقامة ينصب موضوعها على المطالبة باجر مثل أتعاب المحاماة عن الدعاوي التي حضر فيها المدعي وكيلا عن المدعى عليها والمقامة لدى محكمة المواد الشخصية ولما كانت المادة ٤٠ من قانون المرافعات المدنية تنص على أن الدعوى المتعلقة بمصاريف الدعوى وأجور المحاماة تقام أمام المحكمة التي قضت في أساس الدعوى ولو لم تدخل أصلاً في اختصاصها او صلاحيتها وذلك باستثناء المحاكم الجزائية والاستئناف والتمييز. ولما كانت محكمة المواد الشخصية هي التي قضت بأساس الدعويين وان المطالبة تتعلق بأجور المحاماة وسواء كانت عن الأجر المسمى أو اجر المثل فتكون محكمة المواد الشخصية هي المختصة بنظر الدعوى وليس محكمة البداءة وحيث ان محكمة البداءة نظرت الدعوى دون أن تحيلها إلى محكمة المواد الشخصية وان محكمة الاستئناف نظرت الدعوى استئنافاً ولما كانت الإحالة لا تكون بين محكمة الاستئناف ومحكمة أدنى درجة منها فكان المتعين على محكمة الاستئناف أن تقضي بفسخ الحكم البدائي ورد الدعوى لعدم اختصاصها النوعي بنظرها وبإمكان المدعي أقامتها لدى المحكمة المختصة. وحيث أن محكمة الاستئناف، أصدرت حكمها خلاف ما تقدم مما اخل بصحته، لذا قرر نقضه وإعادة الدعوى الى محكمتها لملاحظة ما تقدم وعلى ان يبقى رسم التمييز تابعاً للنتيجة، وصدر القرار بالاتفاق في ٢٠١٠٩/١/٢٨) .

كما اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ٢٦٦/اتعاب محاماة/٢٠٠٨المؤرخ في ٢٠٠٨/٥/٢٥الى (استحقاق المحامي أجر مثل اتعابه بقدر الجهد المبذول من قبله في الدعوى، وان ما ينفقه من مصاريف يكون من ضمن ذلك، ولا يحكم بها منفردة) حيث نص القرار التمييزي المذكور على مايلي (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً. ولدى النظر في الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون حيث ان المميز عليه يستحق اجر مثل اتعابه بقدر الجهد المبذول من تهيئة مستلزمات الدعوى واقامتها وليس كامل الاتعاب كما ذهب الخبراء من تقريرهم الذي اعتمدته المحكمة هذا من جهة ومن جهة اخرى كان على المحكمة خصم المبلغ المستلم عن المميز عليه البالغ سبعة الاف دولار لان المصاريف المدعى بها من اجور نقل واتصالات هاتفية والمصاريف غير المنظورة تدخل ضمن الاتعاب عند تقدير اجر المثل عدا رسوم الدعوى التي يتحمل المدعى عليه لذا قرر نقض الحكم المميز واعادة الدعوى لمحكمتها لاتباع ما تقدم وعلى ان يبقى رسم التمييز للنتيجة ، وصدر القرار بالاتفاق في ١٩/جمادي الاولى/١٤٢٩ هـ الموافق ٢٠٠٨/٥/٢٥ م.).

كما اجاز القانون لدوائر الدوله توكيل المحامين للترافع عن الدائرة ولكن القانون حدد مقدار اتعاب المحاماة التي يستحقا المحامي وذلك وفق النسب المنصوص عليها في احكام المادة الثالثة والعشرين والبند ثانيا -ا من الفقرة ٢ من المادة الثالثة والستين من قانون المحاماة رقم ١٧٣ لسنة ١٩٦٥ المعدل بالقانون المرقم ١٥ لسنة ١٩٩٧

ان اجراءات تنفيذ الحكم الصادر في هذه الدعوى لايختلف (عموما) عن اجراءات تنفيذ اغلب الاحكام المدنيه فيجوز تنفيذ الحكم قبل اكتسابه درجه البتات - لعدم تعلقه بعقار- حيث يقوم طالب التنفيذ بتصديق نسخه واحده من الحكم مع نسخه مصدقه من القرار الاستئنافي (في حاله استئناف الحكم) ونسخه من القرار التمييزي (في حاله تمييز الحكم)ويرفق معها نسخه من هويه المحاماة (نافذه) ثم يقوم المنفذ العدل بالتاشير على الحكم بعباره(للرسم والتنفيذ) ثم يستوفى الرسم التنفيذي البالغ اجمالا (سته عشر الف دينار) ومن ثم تصدر

مديريه التنفيذ (مذكره اخبار بالتنفيذ) للمدين يبلغ فيها بوجوب تسديد دين الأضبارة التنفيذيه رضاءا خلال فتره لاتتجاوز سبعه ايام من تاريخ التبليغ وبعكسه تمظي مديريه التنفيذ باجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون التنفيذ وذلك باصدار مذكره احضار جبري وكذلك يحق للمحامي (طالب التنفيذ) ان يطلب ايقاع الحجز التنفيذي على اموال المدين القابله للحجز دون ان يمنع ذلك من حجز خمس راتب المدين ان كان موضفا. وقد اعتبر قانون التنفيذ اتعاب المحاماة من الديون الممتازه التي تستوفى قبل غيرها من الديون التي قد تكون في ذمه المدين مالم تكن نفقه محكوم بها. (تفاصيل الاجراءات التنفيذيه مذكوره عند شرح دعوى المطالبه بمبلغ).

- **وفي مايلي نموذج عريضة دعوى إقامها المحامي بالذات للمطالبه باتعاب المحاماة الاتفاقيه**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة...... المحترم

المدعي / .... / يسكن ....

المدعى عليه / ...... / يسكن.......

جهة الدعوى

....

كنت قد توكلت – باعتباري محاميا – عن المدعى عليه في الدعوى المرقمه ../ب/..... التي اقيمت امام محكمتكم المحترمه وقد صدر حكم مكتسب درجه البتات لصالح موكلي انذاك (المدعى عليه) ، الا انه ممتنع عن تسديد مابذمته من اتعاب المحاماة المتفق عليها والبالغه (.....) رغم المطالبه والاستحقاق ، لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بالزام المدعى عليه بان يدفع لي المبلغ المدعى به البالغ(.....) عن اتعاب المحاماة الاتفاقيه وتحميله الرسوم والمصاريف .

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١..نسخه مصدقه من الحكم اعلاه

٢. سائر البينات القانونية

المدعي

....

- **وفي مايلي نموذج عريضة دعوى إقامها وكيل المحامي للمطالبه باتعاب المحاماة الاتفاقيه**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة......... المحترم

المدعي / .... / وكيله المحامي ......

المدعى عليه / ...... / يسكن..

جهة الدعوى

....

كان موكلي – باعتباره محاميا – قد توكل عن المدعى عليه في الدعوى المرقمه .../ب/..... التي اقيمت لدى محكمتكم المحترمه وقد صدر حكم مكتسب درجه البتات لصالح موكلي انذاك (المدعى عليه) الا انه ممتنع عن تسديد مابذمته لموكلي من اتعاب المحاماة المتفق عليها والبالغه (.....) رغم المطالبه والاستحقاق ، لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بالزام المدعى عليه بان يدفع لموكلي المبلغ المدعى به البالغ(.....) عن اتعاب المحاماة الاتفاقيه وتحميله الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة .

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١..نسخه مصدقه من الحكم اعلاه

٢. سائر البينات القانونية

المحامـــــــــي

....

وكيل المدعي

بموجب الوكـــاله

العـــامه

المصدقه من

كاتب عدل.....

المخول فيها

الصلاحيات

القانونية

*** وفي مايلي نموذج عريضة دعوى للمطالبه باتعاب محاماة المثل مقامه امام محكمه الاحوال الشخصيه**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة الاحوال الشخصيه في ...... المحترم
المدعي /............. / وكيله المحامي....
المدعى عليه /.......... / يسكن..

جهة الدعوى
....
كنت قد توكلت – باعتباري محاميا – عن المدعى عليه في الدعوى المرقمه ../ش/..... التي اقيمت لدى محكمتكم المحترمه وقد صدر حكم مكتسب درجه البتات لصالح موكلي انذاك (المدعى عليه) ولعدم الاتفاق على مقدار الاتعاب لذا اطلب – لامتناعه عن تسديد اتعاب المحاماه – الحكم بالزامه بان يدفع لي اتعاب محاماة المثل والتي اقدرها بمبلغ (.....) وتحميله الرسوم والمصاريف .
٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية
....
١..نسخه مصدقه من الحكم اعلاه
٢. سائر البينات القانونية

المدعي
......

١٧. دعوى تجديد القوه التنفيذيه للحكم :.

يفقد الحكم القضائي قوته التنفيذيه (أي يصبح غير قابل للتنفيذ) بمضي المده القانونية المنصوص عليها في قانــون التنفيذ فـي الـمـادة (١٤٤)والتي نصت (لا يقبل التنفيذ الحكم الذي مضى (سبع سنوات) على اكتسابه درجة البتات) او في حاله تنفيذه ضمن المده القانونية ولكن مضت عليه مده سبعه سنوات من تاريخ اخر معامله تنفيذيه المادة (١١٢) والتي نصت (فاذا ترك الحكم المحرر المودع للتنفيذ ولم يراجع صاحبه بشأنه سبع سنوات من تاريخ اخر معاملة فتسقط قوته التنفيذية).مع الاشاره هنا انه لابد لقبول هذه الدعوى ان يكون هناك سبب قانوني يبيح عدم تنفيذ الحكم اثناء المده القانونية او سبب يبيح ترك الحكم المنفذ لمده سبعه سنوات اواكثر من تاريخ اخر معامله تنفيذيه لذا فان محكمة الموضوع ان - لم تجد اسباب تبرر عدم تنفيذ الحكم في مدته او ترك التنفيذ ومضت المده القانونية - ترد دعوى (تجديد القوة التنفيذية للحكم)، ، ولكن اذا وجدت المحكمة اعذارا قانونية تقطع مدة التقادم عليها اصدار الحكم بتجديد القوة التنفيذية للحكم استنادالاحكام المادة (١١٥) من قانون التنفيذ التي نصت (تسري الاعذار القانونية التي توقف التقادم او تقطعه المنصوص عليها في القانون المدني، على التقادم المنصوص عليه في هذا القانون) وان ما اشرنا اليه هو كذلك اتجاه محكمة التمييز الاتحاديه التي اوجبت في العديد من قراراتها لقبول الدعوى ان يكون هناك سبب مشروع لتبرير عدم تنفيذ الحكم في مدته القانونية (خلال سبعه سنوات من تاريخ اكتساب الحكم درجه البتات او من تاريخ اخر معامله تنفيذيه في حاله تنفيذه اثناء المده القانونية) والا فانه في حاله تراخي المدعي في عدم تنفيذ الحكم بدون سبب مشروع ومضت المده المذكوره فان مصير دعواه الرد.

لذا فلكي يصبح الحكم قابلا للتفيذ مجددا لابد من سلوك الطريق القانوني السليم الذي رسمه القانون وذلك بإقامة (دعوى تجديد القوه التنفيذيه).ان هذه الدعوى تقام امام المحكمة المختصه وهي التي اصدرت الحكم وهي من الدعاوى التي يحدد رسمها (نسبي او مقطوع) حسب نوع الدعوى الاصليه التي صدر فيها الحكم المراد

تجديد القوه التنفيذيه عنه لذا يمكن القول ان هذه الدعوى قد تكون دعوى مدنيه –ان اقيمت امام محكمة البداءة – او ان تكون دعوى شرعيه – ان اقيمت امام محكمة الاحوال الشخصيه – ولكني وجدت من المناسب بحثها عند تفصيل الدعاوى المدنيه لكونها ايضا قد تكون (دعوى مدنيه) في حاله كون الحكم المراد تجديد قوته التنفيذيه صادر من محكمة بداءة.

ان الرسوم المستوفاه عن هذه الدعوى تحتسب حسب نوع الدعوى التي صدر فيها الحكم المراد تجديد قوته التنفيذيه فان كانت الدعوى خاضعه للرسم المقطوع كدعاوى التخليه والاعاله وغيرها فدعوى تجديد الحكم تخضع لذات الرسم فتكون الدعوى (غير مقدره القيمه لخضوعها للرسم المقطوع) اما اذا كانت خاضعه للرسم النسبي كدعاوى التعويض وابطال تسجيل العقار واجر المثل ومنع المعارضه وغيرها فان دعوى تجديد القوه التنفيذيه تكون هي الاخرى خاضعه للرسم النسبي وتكون من (مقدره القيمه لخضوعها للرسم النسبي) وبناءا عليه فان الحكم الصادر في هذه الدعوى هو ذات طرق الطعن الجائزه قانونا للدعوى الاصليه التي صدر فيها الحكم بتجديد القوه التنفيذيه وهذا اتجاه محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ٢٠١٤/٢٥١المؤرخ في ٢٠١٤/٨/١١الذي نص على مايلي (لدى التدقيق والمداولة من الهيئة الموسعة المدنية في محكمة التمييز الاتحادية وجد أن تنازعا في الاختصاص حصل بين الهيئة المدنية عقار في محكمة التمييز الاتحادية ومحكمة استئناف...... الاتحادية بصفتها التمييزية بشان نظر الطعن التمييزي في القرار الصادر عن محكمة بداءة.... بعدد.../ب/٢٠١٣ وتاريخ.../... /٢٠١٢ القاضي بتجديد القوة التنفيذية للحكم الباات الصادر عن ذات المحكمة بعدد.../ب/٢٠٠٣ وتاريخ../...../٢٠٠٣ المتضمن الحكم بتمليك المدعي ع المدعى عليه ك والبالغة اربعة اسهم في القطعة المرقمة.... مقاطعة....... وفقا لاحكام القرار ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ المعدل بالقرار ١٤٢٦ لسنة ١٩٨٣ فترى الهيئة المدنية عقار في محكمة التمييز الاتحادية انها غير مختصة في نظر الطعن وعللت ذلك ان الحكم المطلوب تاييده وتجديد قوته التنفيذية كان قد صدر وفقا لاحكام القرار ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ وبدرجة اخيرة قابلا للتمييز امام محكمة الاستئناف التي تبعتها محكمة البداءة التي اصدرت الحكم عملا باحكام

البند ثانيا/أ من القرار المشار اليه اعلاه الطعن بالحكم الصادر بتجديد القوة التنفيذية خاضعا للطعن امام محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية تبعا لذلك فيما تستند محكمة استئناف...... الاتحادية بصفتها التمييزية بعدم اختصاصها معتبرة ان هذه الهيئة مختصة بالنظر في الطعون التمييزية للاحكام الصادرة بموجب الدعاوى المشار اليها في المادة ٣١ من قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ المعدل ولم يكن من بينها الدعاوى المتعلقة بتجديد القوة التنفيذية فطلبت تحديد المحكمة المختصة بنظر الطعن التمييزي وترى هذه المحكمة ان المادة ٣٤ من قانون المرافعات المدنية حددت في الفقرتين ٢ و٣ منها اختصاصات محكمة الاستئناف بالنظر في الطعن تمييزا في الاحكام الصادرة من محاكم البداءة بدرجة اخيرة وفق احكام هذا القانون والقوانين الاخرى وكذلك في القرارات الصادرة من محاكم البداءة المبينة في الفقرة ١ من المادة ٢١٦ من هذا القانون ولما كانت الاحكام التي تصدرها محاكم البداءة وفقا لاختصاصها المنصوص عليه تطبيقا لاحكام القرار ١١٩٨ لسنة ١٩٧٧ المعدل تكون بدرجة اخيرة وتخضع للطعن تمييزا لدى محكمة الاستئناف بصفتها التمييزية عملا باحكام البند ثانيا/أ من القرار المشار اليه اعلاه فيكون الطعن بالقرار الصادر من محكمة البداءة بتجديد القوة التنفيذية للاحكام الباتة خاضعا للطعن تمييزا امام الاستئناف بصفتها التمييزية تبعا لذلك ومن كل ما تقدم تكون محكمة استئناف....... الاتحادية بصفتها التمييزيةهي الجهة المختصة بنظر الطعن التمييزي لذا قرر احالة عريضة الطعن مع اضبارة الدعوى الى محكمة استئناف..... الاتحادية بصفتها التمييزية للنظر في حسب الاختصاص واشعار محكمة بداءة....... بذلك وصدر القرار بالاتفاق في ١٥/شوال/ ١٤٣٥ هـالموافق ٢٠١٤/٨/١١م.).

ان اجراءات هذه االدعوى كغيرها من الدعاوى تبدا بالتحقق من صحه التباليغ والمباشره بالمرافعة وتقديم كل طرف لدفوعه واسانيده القانونية وعلى ان يثبت المدعي – كما بينا – السبب المشروع الذي حال دون تنفيذ الحكم اثناء المده القانونية وبعد ختام المرافعة تصدر المحكمة حكمها وفقا لما يتحقق لها فان وجدت ان شروط قبول الدعوى متوافره حكمت (بتجديد القوه التنفيذيه للحكم دون أي اضافه او تعديل على الحكم) وفي هذه الحاله تحتسب مده تنفيذ قانونية اخرى لمده سبعه سنوات من تاريخ اكتساب الحكم درجه البتات.

ان اطراف هذه الدعوى لابد ان يكونوا هم ذاتهم اطراف الدعوى الاصليه مالم يتوفي احد اطرافها ففي هذه الحاله يحل الورثه محل مورثهم في دعوى تجديد القوه التنفيذيه للحكم.

ان التوجهات القضائيه في هذه الدعوى عديده ومنها اتجاه محكمة التمييز الاتحاديه المرقم ١٢٣ / الهيئة الموسعة المدنية / ٢٠١٥ المؤرخ في ٢٠١٥/٤/٧ الذي جاء فيه (ان شمول الدعوى الاصلية بالاتلاف يجعل الدعوى بطلب اعطاء القوة التنفيذية للدعوى المذكورة واجبة الرد لعدم امكانية التأكد من صحة صدور الحكم المطلوب تجديد القوة التنفيذية له).

اما الاتجاه الذي سلكته محكمة استئناف الرصافه الاتحاديه بصفتها التمييزية في قرارها المرقم ٢٠١٦/٩٢٦المؤرخ في ٢٠١٦/١١/٢٩فقد اعتبرت (صلاحية المحكمة بالنظر في دعوى تجديد القوة التنفيذية للحكم تنهض عند صدور قرار من جهة التنفيذ برفض التنفيذ.) وهذا يعني وجوب صدور قرار من المنفذ العدل برفض تنفيذ الحكم لمضي المده القانونية للتنفيذ. حيث نص القرار التمييزي على(لدى التدقيق والمدوالة فقد وجد بان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا، ولدى عطف النظر على القرار المميز فقد وجد بانه غير صحيح ومخالف للقانون اذ كان على المحكمة ملاحظة ان المواد (١١٢-١١٥) من قانون التنفيذ رقم ٤٠ لسنة ١٩٨٠ المعدل اناطت سلطة تقدير احتفاظ الحكم او القرار المنفذ بقوته التنفيذية من عدمه الى المنفذ العدل او جهة التنفيذ وفي ضوء احكام القانون المدني في المواد (٤٣٥-٤٣٩) منه وتبعا لذلك فان صلاحية المحكمة بالنظر في دعوى تجديد القوة التنفيذية للحكم تنهض عند صدور قرار من جهة التنفيذ برفض التنفيذ ولعدم صدور قرار من جهة التنفيذ بهذا المال بذلك تكون اقامة الدعوى سابقا لاوانها مما يقتضي ردها ولعدم التزام القرار المميز بما تقدم قرر نقضه واعادة اضبارة الدعوى لمحكمتها لاتباع ما تقدم، وصدر القرار بالاتفاق بتاريخ ٢٠١٦/١١/٢٩ الموافق ٢٨/صفر/١٤٣٨هـ).

كما اتجهت ذات المحكمة في قرارها التمييزي المرقم ٥٠٨/تجديد القوه التنفيذيه للحكم /٢٠١١المؤرخ في ٧/١٩/ ٢٠١١الى انه (اذا ثبت للمحكمة تاشير قرار الحكم المطلوب تجديده في سجل الاساس

وسجل الاعلام وتحققت من سبب عدم تنفيذه فعليها اصادار الحكم بالتجديد)حيث نص القرار التمييزي اعلاه على مايلي(لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر في الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون ذلك ان المحكمة واتباعا لقرار النقض الصادر عن هذه المحكمة بالعدد ١٣٢٤/م/٢٠١٠ في ٢٠١٠/١٢/٣٠ قد تحققت من تاشير قرار الحكم المطلوب تجدجيده في سجل الاساس والاعلام كما تحققت من اسباب عدم تنفيذه في الفترة السابقة اضف الى ذلك ان عدد من الشركاء الذين صدر الحكم السابق بحقهم غيابيا حاضرين في هذه الدعوى بوكيل عنهم (المدعى عليهما الثاني والثالث) مما يقتضي الحكم بتجديد القوة التنفيذية للحكم المرقم ١٤٨/ب/١٩٩٩ وحيث ان المحكمة قد سارت خلاف ذلك مما اخل بصحة حكمها لذا قرر نقضه واعادة القضية الى محكمتها لإتباع ما تقدم على ان يبقى رسم التمييز تابعا للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق في١٧/شعبان/١٤٣٢هـ ٢٠١١/٧/١٩).

مع الاشاره هنا ان الاتجاهات التمييزية الصادره من أي محكمة استئناف بصفتها التمييزية ليس بالضروره اتجاه باقي محاكم الاستئناف بصفتها التمييزية الا انه في كل الاحوال ان القرارات التمييزية يستانس في احكامها مالم تكن صادره في ذات الدعوى المنظورهوان استشهاد المدعي فير قرار تمييزي له مايبرره لاسناد صحه دفعه.

ان اجراءات تنفيذ الحكم الصادر في هذه الدعوى تحدده نوع الحكم المراد تجديد قوته التنفيذيه فان كان حكما برفع التجاوز تطبق فيه الاجراءات التنفيذيه التي تم شرحها عند التطرق لدعوى رفع التجاوز، وان كانت منع معارضه فكذلك الحال تطبق الاجراءات التنفيذيه الخاصة بتنفيذ حكم منع المعارضه وهكذا.

- **وفي مايلي نموذج عريضة دعوى تجديد القوه التنفيذيه للحكم غير المنفذ**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة....... المحترم
طالب تجديد القوه التنفيذيه /....... / وكيله المحامي..........
المطلوب تجديد القوه التنفيذيه ضده /....... / يسكن ....

جهة طلب تجديد القوه التنفيذيه للحكم
....

بتاريخ .../..../..... وفي اضباره الدعوى المرقمه..../ب/... اصدرت محكمتكم المحترمه الحكم المكتسب الدرجه القطعيه المتضمن الزام المطلوب تجديد القوه التنفيذيه ضده بان يدفع لموكلي مبلغ قدره (...... دينار) كتعويض عن نكوله عن تسجيل العقار الذي اشتراه منه موكلي المرقم.... مقاطعه...، ولعدم تنفيذ الحكم اثناء المده القانونية بسبب......، لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بتجديد القوه التنفيذيه للحكم المشار اليه وتحميل المطلوب تجديد القوه التنفيذيه الرسوم و المصاريف و أتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:
١.نسخه مصدقه من الحكم اعلاه
٢.سائر البينات القانونية

المحامـــــــي
....
وكيل المدعي
بموجب الوكـــاله
العـــامه
المصدقه من كاتب
عدل..... المخول
فيها الصلاحيات
القانونية

- **وفي مايلي نموذج عريضة دعوى تجديد القوه التنفيذيه للحكم المنفذ الذي مضت عليه اكثر من سبع سنوات من اخر مراجعه تنفيذيه**

بِسْمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحْمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة............ المحترم

طالب تجديد القوه التنفيذيه / ...... / وكيله المحامي..........

المطلوب تجديد القوه التنفيذيه ضده / .... / يسكن

جهة طلب تجديد القوه التنفيذيه للحكم

....

بتاريخ .../..../..... وفي اضباره الدعوى المرقمه..../ب/... اصدرت محكمتكم المحترمه الحكم المكتسب الدرجه القطعيه المتضمن الزام المطلوب تجديد القوه التنفيذيه ضده بان يدفع لموكلي مبلغ قدره (......... دينار) عن قرضه، وبعد تنفيذ الحكم اوليا لدى مديريه تنفيذ.... الا انه مضت مده اكثر من سبع سنوات من اخر مراجعه تنفيذيه بسبب ....وختمت الأضبارة التنفيذيه . عليه اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بتجديد القوه التنفيذيه للحكم المشار اليه وتحميل المطلوب تجديد القوه التنفيذيه ضده الرسوم و المصاريف و أتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١.نسخه مصدقه من الحكم اعلاه

٢.سائر البينات القانونية

المحامـــــــي
وكيل المدعي
بموجب الوكــاله
العـــامه
المصدقه من كاتب
عدل..... المخول
فيها الصلاحيات
القانونية

١٨. دعوى عدم نفاذ التصرف :.

يطلق عليها اسطلاحا (الدعوى البوليصيه) نسبه الى الحاكم الروماني (بولص) الذي يعتبر اول من ابتدعها - على الراي الراجح- وقد فصلت احكامها في المواد من ٢٦٣-٢٦٩القانون المدني ، حيث نصت المادة (٢٦٣) على انه (يجوز لكل دائن اصبح حقه مستحق الاداء وصدر من مدينه تصرف ضار به ان يطلب عدم نفاذ هذا التصرف في حقه اذا كان التصرف قد انقص من حقوق المدين او زاد في التزامه وترتب عليه اعسار المدين او الزيادة في اعساره وذلك متى توافرت الشروط المنصوص عليها في المادة التالية). اما المده (٢٦٤) فقد نصت على (١. اذا تصرف المدين بعوض يشترط لعدم نفاذ تصرفه في حق الدائن ان يكون هذا التصرف منطويا على غش من المدين وان يكون من صدر له التصرف على علم بهذا الغش ومجرد علم المدين انه معسر كاف لافتراض وقوع الغش منه كما يفترض علم من صدر له التصرف بغش المدين اذا كان قد علم ان هذا المدين معسر او كان ينبغي ان يعلم بذلك ٢- اما اذا كان التصرف تبرعا فانه لا ينفذ في حق الدائن حتى لو كان من صدر له التبرع حسن النية وحتى لو ثبت ان المدين لم يرتكب غشا ٣- واذا كان الخلف الذي انتقل اليه الشيء من المدين قد تصرف فيه بعوض الى خلف اخر فلا يصح للدائن ان يتمسك بعدم نفاذ التصرف الا اذا كان الخلف الثاني يعلم غش المدين عند تصرفه للخلف الاول ان كان المدين قد تصرف بعوض او كان هذا الخلف الثاني يعلم اعسار المدين وقت تصرفه للخلف الاول ان كان المدين قد تصرف له تبرعاً). اما المادة (٢٦٩) فقد نصت (لا تسمع دعوى عدم نفاذ التصرف بعد انقضاء ثلاث سنوات من اليوم الذي علم فيه الدائن بسبب عدم نفاذ التصرف ولاتسمع في جميع الاحوال بعد انقضاء خمس عشرة سنة من وقت صدور التصرف).

من خلال ماورد من نصوص المواد المذكوره يتضح ان القانون قد اجاز لكل (دائن) اصبح حقه مستحق الاداء – أي غير معلق على شرط او اجل واصبح حالا – وصدر تصرف من (المدين) في امواله

– أي اموال المدين – تصرفا ضارا بالدائن وادى الى اعسارالمدين وكان تصرف المدين هذا الغايه منه الغش وان من صدر له تصرف المدين – أي المنتفع- على علم بذلك - اما اذا كان التصرف (تبرع) فهو تصرف غير نافذ في حق الدائن حتى في حاله عدم اثبات الغش - كما لابد ان لا تمضي مده التقادم البالغه ثلاث سنوات من اليوم الذي علم فيه الدائن بسبب عدم نفاذ التصرف وفي كل الاحوال لاتزيد مده التقادم عن خمسه عشر سنة من تاريخ التصرف وقد اتجهت محكمه تمييز اقليم كردستان العراق بقرارها التمييزي المرقم ٨٠/تقادم /٢٠٠٣المؤرخ في ٢٠٠٣/٤/٢٩الى ان **(ان مدة التقادم المانع لسماع الدعوى قد مضت بمرور اكثر من ثلاث سنوات على تاريخ علم المدعي بمعاملة الافراغ عليه فان دعوى عدم نفاذ التصرف فقدت شروطها القانونية بسبب التقادم المانع لسماع الدعوى).**

عموما في حاله توافر هذه الشروط يجوزللدائن (المدعي) إقامة هذه الدعوى ولا يجوز له ان يطلب في دعواه (إبطال تصرف المدين) بل ان يطلب (عدم سريان هذا التصرف في حقه مع بقائه قائما بين المدين والمتصرف إليه) كما ان الحكم الصادر فيها يستفيد منه جميع الدائنين فيستطيع المدعي وباقي الدائنين المطالبه باتخاذ الاجراءات التنفيذيه على المال محل التصرف كما لوانه باقي في ذمه المدين، فاثر هذه الدعوى هو جعل تصرف المدين كانه لم يكن تجاه الدائنين

ونؤكد انه على المدعي قبل إقامة هذه الدعوى التحقق من مدى توافر الشروط القانونية اللازمه التي اوجتها المواد الثلاثه اعلاه والتي سبق بيانها.

ان دعوى عدم نفاذ التصرف من الدعاوى مقدره القيمه وتخضع للرسم النسبي بنسبه ٢% من قيمه العقار او المنقول الذي طلب المدعي عدم نفاذ تصرف المدعى عليه فيه على ان لايزيد الرسم القانوني عن مبلغ (خمسون الف دينار) يضاف لها مبلغ الفي دينار رسم الطابع. ان اجراءات الترافع في هذه الدعوى كغيرها من الدعوى تبدا بعد التحقق من صحه التباليغ ومن ثم المباشره في الدعوى ويجب ان تقام الدعوى على المدين الذي يريد المدعي (الدائن) الحكم بعدم نفاذ تصرفه تجاهه. وان الاجراء المنتج الذي تتخذه المحكمة هو التحقق من مدى انطباق شروط هذه الدعوى على الوقائع المعروضه مراعيه بذلك شروط انطباق هذه الدعوى، وهذا

ما اتجهت اليه محكمة التمييز الاتحاديه في القرار التمييزي المرقم ٣٦٦٤/ عدم نفاذ تصرف /٢٠١٠المؤرخ في ٢٠١٠/١٠/٣٠والذي جاء فيه (لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون ذلك ان المميز عليهم اقاموا دعوى اثبات المغارسة المرقمة..../ب/....لدى محكمة بداءة..... بتاريخ../.../..... على المدعى عليهم اولاد(ع) وأخرين لاثبات حق المغارسة لهم في القطعة.../مقاطعه..... والتي حسمت بأثبات ذلك الحق في.../.../.... وان المدعى عليهن في تلك الدعوى كل من بنات (ع) باعن سهامهن في تلك القطعة للمميز بتاريخ../..../.... اثناء نظر دعوى اثبات المغارسة وبعد تحقق علمهن بأقامة تلك الدعوى وجريان المرافعة فيها وحيث ان حق المغارسة اصبح ثابتاً بموجب الحكم المشار اليه والذي يعد كاشفاً للحق الثابت اعتباراً من تاريخ تحقق شروطه(اي شروط اثبات دعوى المغارسة) لذا فان شروط دعوى عدم نفاذ تصرف المدعى عليهن المذكورات للمميز اصبحت متحققة ويكون لدعوى المدعين بناء على ذلك سند من القانون قرر تصديق الحكم المميز ورد اللائحة التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢٤/محرم/١٤٣٢ هـ الموافق ٢٠١٠/١٢/٣٠م.. ومن الاتجاهات التمييزية الاخرى الاتجاه التمييزي الوارد في القرار المرقم ١١٣٤/حجز عقار / ٢٠٠المؤرخ في ٢٠٠٦/٧/٢٥المتضمن بانه (اذا كان الدائن حاجزاً للعقار في اضبارة تنفيذية وصدر حكم مكتسب درجة القطعية من محكمة مختصة بتمليك العقار المحجوز لشخص آخر وفقاً للقرار (١١٩٨) لسنة ١٩٧٧ فليس من حق الدائن اقامة دعوى عدم نفاذ التصرف بالنسبة للحكم المذكور وانما عليه اتباع طريق اعتراض الغير منصوص عليه في المادة (٢٢٤) من قانون المرافعات المدنية المعدل) حيث نص القرار المذكر على مايلي (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً وعند عطف النظر على الحكم المميز وجد بأنه صحيح وموافق للقانون ذلك لأن موضوع دعوى المدعي يتعلق بحكم محكمة بداءة.....الصادربالدعوى المرقمة (.../ب / ..) المتضمن تمليك المشتري (ن.ا) العقار موضوع الدعوى والعائد الى البائع (م.هـ)

وتسجيله باسم المشتري طالب التمليك والمدعي في الدعوى اعلاه، وحيث طلب المدعي في الدعوى المرقمة (...../ب/...) محكمة بداءة.... الحكم بعدم نفاذ تصرف المدين في حق دائنه وللاسباب المبينة في عريضة الدعوى، وحيث ان هذه الدعوى مقامة بدون سبب قانوني، اذا كان يقتضى من المدعي اقامة دعوى اعتراض الغير على الحكم وفقاً لما بينته احكام المادة (٢٢٤) من قانون المرافعات المدنية رقم ٨٣ لسنة ١٩٦٩ ان كان لذلك مسوغ قانوني، وبالتالي يلزم رد دعواه لهذا السبب وهو ما قضت المحكمة به، وعليه قرر تصديق الحكم المميز ورد الطعن التمييزي مع تحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٣٠/جمادى الاخرة/١٤٢٧ هـ الموافق ليوم ٢٠٠٦/٧/٢٥م).

كما اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ٥٧٨/الهيئه الاستئنافيه عقار /٢٠١٧المؤرخ في ٢٠١٧/٩/١٢الى (لا يتم التصدي لمسالة حسن النية او الغش وتوافره من عدمه لدى الموهوب له في دعوى عدم نفاذ التصرف لعدم ترتب أي التزام بذمته بموجب عقد الهبة). حيث نص القرار التمييزي المذكور على مايلي (لدى التدقيق والمداولة لوحظ بأن الطعن التمييزي مقدم في مدته القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد بانه لما استند اليه من اسباب صحيح وموافق لاحكام القانون لان الثابت من محاضر واوراق الدعوى قيام المدعى عليه الاول بالتصرف هبة بسهامه في العقار المرقم.../..... الى المدعى عليها الثانية زوجته رغم كونه مدين للمدعيين بدين مستحق الاداء وثابت بموجب الحكم القضائي الصادر من محكمة استئناف القادسية بصفتها الاصلية بالعدد.../س/٢٠١٦ في.. /.../٢٠١٦ والبالغ خمسة عشر مليون وثمانمائة وخمسة وثلاثون الف وتسعمائة وسبعة وثلاثون دينار والمنفذ لدى مديرية تنفيذ..... بموجب الاضبارة التنفيذية المرقمة..../٢٠١٦ ولان تصرف المدعى عليه الاول بالهبة قد تم بتاريخ.../.../٢٠١٦ وهي بدون أي عوض وغير مشروطة فيكون هذا التصرف ضار تجاه المدعيين لانه قد انقص من حقوق المدين من ذمته المالية استنادا" لصراحة نص المادة (٢٦٣) من القانون المدني ولان تصرف المدعى عليه الاول للمدعى عليها الثانية بسهامه في العقار كان تبرعا" فانه لاينفذ في حق المدعيين حتى ولو كان من

صدر له التبرع وهي المدعى عليها الثانية حسنة النية ولم ترتكب أي غش وذلك استنادا" لصراحة نص المادة (٢/٢٦٤) من القانون المدني لان عقد الهبة من العقود الملزمة لجانب واحد يترتب على عاتق احد طرفي العقد دون الاخر ولهذا لايتم التحري لمسألة حسن النية او الغش وتوافره من عدمه لدى الموهوب له في دعوى عدم نفاذ التصرف لعدم ترتب أي التزام بذمته بموجب عقد الهبة ولما كانت محكمة الاستئناف قد عالجت ماشاب من اخطاء الحكم البدائي والذي تضمن عدم نفاذ التصرف وابطال البيع بالقيد المرقم.../..../٢٠١٦ جلد... رغم ان التصرف المطعون به هو هبة مشروطة وليس بيعا" كما ورد في الحكم البدائي ولان تصرف المدعى عليه الاول بهبة سهامه للمدعى عليها الثانية يعتبر صحيحا" ولكنه ليس نافذا" بحق المدعين فيقتضي ان تكون الفقرة الحكمية بعدم نفاذ التصرف فقط وليس كما جاء خطأ في الحكم البدائي ويكون قرار محكمة الاستئناف بفسخ الحكم تعديلا من هذه الجهة قد جاء تطبيقا" سليما" لاحكام القانون ويكون حكمها المميز حري بالتصديق للاسباب القانونية التي اعتمدتها وتأسيا" على ماتقدم قررت المحكمة تصديق الحكم المميز ورد اللائحة التمييزية مع تحميل المميزين رسم التمييز وصدر القرار بالإتفاق وفق المادة (٢١٠) مرافعات مدنية في ٢١/ذو الحجة/١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٩/١٢ م.

كما اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ٢٠٤٧/الهيئه الاستئنافيه / عقار المؤرخ في ٢٠١٩/٤/٢٨الى (وجوب ان تتحقق المحكمة عند نظر دعوى عدم نفاذ التصرف من اكتساب الحكم المتضمن الزام المدعى عليه بالمبلغ الذي بسببه يطلب المدعي الحكم له بعدم نفاذ تصرف مدينه لدرجه البتات من عدمه، كما يجب التحقق من تاريخ تسجيل العقار باسم المشتري الذي لابد ان يكون بعد صدور الحكم البدائي ولا يكفي ان يكون اثناء إقامة الدعوى لان المادة (٢٦٣)اشترطت ان يكون الدين مستحق الاداء).

كما اتجهت محكمه التمييز الاتحاديه في قرارها التمييزي المرقم ١١٣٤/حجز عقار / ٢٠٠٦المؤرخ في ٢٠٠٦/٧/٢٥الى انه **(اذا كان الدائن حاجزاً للعقار في اضبارة تنفيذية وصدر حكم مكتسب درجة القطعية من محكمة مختصة بتمليك العقار المحجوز لشخص آخر وفقاً للقرار (١١٩٨) لسنة ١٩٧٧ فليس من حق الدائن اقامة دعوى عدم**

نفاذ التصرف بالنسبة للحكم المذكور وانما عليه اتباع طريق اعتراض الغير منصوص عليه في المادة (٢٢٤) من قانون المرافعات المدنية المعدل) .

ان الحكم الصادر في هذه الدعوى يقبل الطعن بسائر طرق الطعن القانونية ومنها طريقي الطعن استئنافا وتمييزا لكون الدعوى من الدعاوى التابعه للرسم النسبي مع مراعاه الاحكام الخاصة الوتارده في القانون رقم ١٠لسنة ٢٠١٦ (قانون تعديل قانون المرافعات المدنيه).

ان اجراءات تنفيذ الحكم لدى مديريه التنفيذ هي عموما ذات الاجراءات التنفيذيه التي سبق وان تم تفصيلها باستثناء الاجراءات التنفيذيه التي تقتضيها طبيعه هذه الدعوى.

- ## نموذج عريضة دعوى عدم نفاذ التصرف

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة....... المحترم

المدعي /........... / وكيله المحامي..........

المدعى عليهما /١......... / يسكن ......

٢. .... / يسكن ......

جهه الدعوى

....

سبق لمحكمتكم المحترمه وان اصدرت الحكم المكتسب درجه البتات المرقم /ب/.. المؤرخ في.../.../.... المتضمن الزام المدعى عليه الاول بان يدفع لموكلي مبلغا قدره..... دينار عن..... . ولقيام المدعى عليه الاول - بعد صدور الحكم - بنقل ملكيه عقاره المرقم... مقاطعه... وتسجيله باسم المدعى عليه الثاني لدى مديريه التسجيل العقاري في........ اضرارا بموكلي وترتب على هذا التصرف انقاص حقوق المدعى عليه الاول بقصد التهرب من سداد دين موكلي، لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بعدم نفاذ تصرف المدعى عليه الاول تجاه موكلي الخاص بنقل ملكيه عقاره المرقم... مقاطعه... وتسجيله باسم المدعى عليه الثاني وتحميله الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.

مع الاحترام والتقدير

الاسباب الاثبوتيه

....

١. نسخه مصدقه من الحكم المرقم.../ب/...المؤرخ في.../.../.

٢. سائر البينات القانونية

المحامي

....

وكيل المدعي
بموجب الوكـالـه
العـــامه بعدد..في

١٩. دعوى حق المرور :.

ان حق المرور من حقوق الارتفاق المنصوص عليها في القانون المدني حيث نصت المادة١٢٧١ من القانون المدني على ان حق الارتفاق(هو حق يحد من منفعه عقار لفائده عقار غيره يملكه مالك اخر). وقد نصت المادة ١٠٥٩من القانون المدني على حق المرور بمايلي:

١- مالك الارض المحبوسة عن الطريق العام او التي يوصلها بهذا الطريق ممر كاف، اذا كان يتيسر له الوصول الى ذلك الطريق الا بنفقة باهظة او مشقة كبيرة، له حق المرور في الاراضي المجاورة بالقدر اللازم لاستغلال ارضه واستعمالها على الوجه المناسب، وذلك في مقابل اجر سنوي يدفعه مقدما، على الا يستعمل هذا الحق الا في العقار الذي يكون المرور فيه اخف ضررا، وفي موضوع منه يكلف العقار اقل عبء ممكن.

٢- على انه اذا كان الحبس عن الطريق العام ناشئا عن تجزئة عقار تمت بناء على تصرف قانوني، وكان من المستطاع ايجاد ممر كاف في اجزاء هذا العقار، فلا تجوز المطالبة بحق المرور الا في هذه الاجزاء).

ان نص المادة المذكوره واضح حيث يجوز لصاحب الارض المحبوسه عن الطريق العام ان يقيم الدعوى لدى محكمة البداءة المختصه وهي محكمة محل العقار موضوع الدعوى يطلب فيها الحكم بالزام المدعي عليه (مالك الارض الحابسه) بفتح طريق له في ارض المدعى عليه لمرور المدعي،وان حق صاحب الأرض التي ليس لها اتصال بالطريق العام في الحصول علي طريق في أرض الغير للوصول للطريق العام، لا فرق في ذلك بين الأراضي الزراعية وغير الزراعية فيجوز لصاحب الأرض المحبوسة الحصول علي طريق ولو كانت أرضه زراعية. وان المساحه التي تحدد لحق المرور هي التي يحددها الخبير المختص عند اجراء الكشف موقعيا. وقد اوجب القانون على المحكمة عند توافر شروط حق المرور واتجهت نحو

الحكم بهذا الحق ان تحكم باجر سنوي يدفعه المدعي مقدما للمدعى عليه لقاء انتفاع المدعي بجزء من عقار المدعى عليه بموجب حق المرور.

تتقادم هذه الدعوى

ان هذه الدعوى من الدعاوى الخاضعه للرسم المقطوع البالغ خمسه الف دينار يضاف لها مبلغ الفي دينار رسم الطابع، وهي بذلك من الدعاوى غير مقدره القيمه وان الحكم الصادر فيها لايقبل الطعن بطريق الاستئناف وانما يجوز الطعن فيه بسائر طرق الطعن الاخرى ومنها الطعن تمييزا خلال المده القانونية التي لاتتجاوز ثلاثون يوم من تاريخ اليوم التالي للحكم ان كان حضوريا ومن اليوم التالي للتبليغ ان كان غيابيا.

ان اجراءات هذه الدعوى كما غيرها من الدعاوى تبدا بعد التحقق من صحه التباليغ ومن ثم المباشره بالدعوى وبعد تقديم طرفي الدعوى طلباتهم ودفوعهم فان تحقق للمحكمه ان عريضه الدعوى صحيحه شكلا وان الخصومه متوجهه تقرر اجراء الكشف الموقعي على العقار وتكلف الطرفين بانتخاب خبير مختص فان لم يتفقا قررت المحكمة تسميته لغرض مرافقه المحكمة عند الكشف الموقعي وتكلفه المحكمة بتقديم تقرير ومرتسم يبيين فيهما عما اذا كانت قطعه ارض المدعي محبوسه عن الشارع العام وهل ان قطعه المدعى عليه هي الحابسه لقطعه المدعي وبيان مسار الطريق الذي يقرره على ان ياخذ بعين الاعتبار ان يكون الطريق المطالب لاتخاذه للمرور اقل ضررا للمدعى عليه ويكلف اقل عبء ممكن ، وقد اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه بذلك في قرارها المرقم ٦٦٣/حق مرور /٢٠٠٩المؤرخ في ٢٠٠٩/٤/١٩الذي جاء فيه (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه غير صحيح ومخالف للقانون ذلك ان دعوى المدعية تضمنت طلب إلزام المدعى عليهم والحكم بتثبيت حق المرور لعقارها المرقم... مقاطعه... على العقار المرقم..... من نفس المقاطعة وان المحكمة أجرت الكشف بمعرفة خبير مساح وتم تنظيم حق المرور لعقار المدعية على العقار العائد للمدعى عليهم مع إلزامها بدفع اجر مثل مقابل ذلك الحق وان هذا النظر من المحكمة لا سند له ذلك ان سندي العقارين موضوع الدعوى خاليين من ذلك الحق

ولا يمكن ترتيبه ما لم يكن منصوصا عليه في سند انشائها استنادا ً لأحكام المادة (١٢٧٥) من القانون المدني إلا إذا ثبت للمحكمة أن عقار المدعية محبوس ولا يمكن الوصول إلى الطريق العام إلا عن طريق عقار المدعى عليه مما يقتضي على المحكمة الاستعانة بخبراء مختصين للتحقق عما إذا كان عقار المدعي محبوس وفق ما تقدم ولما كانت المحكمة قد أصدرت حكمها المميز دون ملاحظة ذلك مما اخل بصحته لذا قرر نقضه وإعادة اضبارة الدعوى إلى محكمتها لتقضي برد الدعوى على أن يبقى رسم التمييز تابعاً للنتيجة. وصدر القرار بالاتفاق في ٢٣/ربيع الثاني/١٤٣٠هـ الموافق ١٩/٤/٢٠٠٩م).

كما اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه بذات التوجه في قرارها المرقم ٢٦/حق مرور /٢٠٠٨المؤرخ في ١٠/٣/٢٠٠٨الذي نص على مايلي (لدى التدقيق والمداولة وجد أن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ً وعند عطف النظر على الحكم المميز ، فقد وجد انه صحيح وموافق للقانون حيث أجرت المحكمة تحقيقاتها واجري الكشف على العقار بحضور خمسة مساحين وقدموا تقريرهم مع المرتسم الأصولي واتضح من خلال ما تقدم أن المدعي يروم فتح طريق مرور للقطعة المرقمة..... مقاطعه..... من خلال القطعة المرقمة.... من المقاطعة ذاتها العائدة إلى وزارة المالية وقد تبين أن للقطعة الأولى حق مرور على القطعة المرقمة (.....) ولكن الطريق المار بالقطعة الأخيرة غير مرتبط بالطريق العام أي أن القطعة المذكورة محبوسة وبين الخبراء أن هناك طريق أخر بإمكان المدعي سلوكه وهو طريق المار بالقطعة المرقمة.... مقاطعه...... وصولا من خلاله إلى الطريق العام وان طول هذا الطريق هو ١٤٠ مترا ً وهو يعد الأقصر والأسهل والأيسر للمدعي إضافة إلى أن المتوفى والد المدعي حق تصرف في القطعة المرقمة...م..... وان المدعي احد ورثته واحد أصحاب حقوق الانتقال بموجب القسام النظامي المبرز وحيث خلصت محكمة الاستئناف إلى أن للمدعي سلوك هذا الطريق الذي بينه الخبراء بموجب تقريرهم والمرتسم المقدمين في هذا الصدد واللذين يصلحان لان يكونا سببا للحكم بمقتضى أحكام المادة (١٤٠) من قانون الإثبات رقم ١٠٧ لسنة ١٩٧٩ وعليه قرر تصديق الحكم المميز ورد الطعن التمييزي

وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢ / ربيع الأول/ ١٤٢٩ هـ الموافق ٢٠٠٨/٣/١٠ م).
ان اجراءات تنفيذ الحكم الصادر في هذه الدعوى – كباقي الاحكام المدنيه – تبدا بعد اكتساب الحكم درجه البتات حيث على طالب التنفيذ تصديق نسخه من الحكم مع نسخه مصدقه من تقرير ومرتسم الخبير المساح وتقدم الى المنفذ العدل الذي يؤشر على الحكم بعباره (للرسم والتنفيذ) ومن ثم تفتح الأضبارة التنفيذيه – وذلك في شعبه المتابعه في ذات مديريه التنفيذ -وتصدر مديريه التنفيذ (مذكره الاخبار بالتنفيذ) تتضمن تبليغ المطلوب التنفيذ ضده بوجوب تنفيذ الحكم رضاءا خلال مده لاتتجاوز اسبوعا من تاريخ اليوم التالي للتبليغ.وفي حاله عدم التنفيذ رضاءا فتقوم مديريه التنفيذ وبناءا على طلب الدائن باجراءات التنفيذ الجبري وفقا للقانون حيث تجري الكشف بعد مفاتحه مديريه الشرطه المختصه لتامين قوه لمرافقه هيئه التنفيذ وتنتخب خبير مساح لغرض تحديد – على ارض الواقع – ما جاء بتقرير الخبير المساح والمرتسم المقدم مع الحكم المنفذ وبعد التنفيذ الجبري او الرضائي تختم الأضبارة التنفيذيه بعد استيفاء رسوم التحصيل والمصاريف الاخرى واتعاب المحاماه في حال تضمن الحكم المنفذ الحكم باتعاب المحاماه لوكيل المدعي، مع التذكير بان أي قرار تنفيذي يتخذه المنفذ العدل يجوز الطعن به بطريقي ١.التظلم امام المنفذ العدل الذي اصدره خلال فتره اقصاها ثلاثه ايام من تاريخ اليوم التالي للتبلغ به ٢. التمييز امام محكمه استئناف المنطقه بصفتها التمييزيه خلال المده القانونيه البالغه سبعه ايام من تاريخ اليوم التالي للتبلغ به .

• في مايلي نموذج عريضة دعوى للمطالبه بحق المرور

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة.... المحترم

المدعية/ .... /وكيلها المحامي............

المدعى عليه/ .... /يسكن.....

جهة الدعوى

....

ان قطعه الارض العائده لموكلتي المرقمه ..... مقاطعه..... محصوره ولامنفذ لها يوصلها الى الطريق العام الا بالمرور بقطعه ارض المدعى عليه المرقمه..... مقاطعه.... ،ولامتناعه عن السماح لموكلتي بالمرور في عقاره : عليه اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بحق المرور لموكلتي في عقار المدعى عليه المرقم اعلاه وحسب ما يحدده الخبير المختص وان موكلي مستعد - لدفع اجر سنوي عن المساحه التي يحدده الخبراء لحق المرور وفقا لاحكام القانون - و تحميل المدعى عليه الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحتـــــرام و التقـــــدير

الأسباب الثبوتية:

١.صورة قيد العقار

٢.سائر البينات القانونية.

المحامــــي

....

وكيل المدعيه

بموجب الوكاله

العامه

المصدقه من

كاتب عدل.....

المخول فيها

الصلاحيات

القانونية

٢٠. **دعوى تصحيح القسام النظامي** :.

من الحجج التي تصدرها محكمة البداءة (القسام النظامي) حيث ان المتصرف –حال حياته – باراضي زراعيه اميريه مملوكه للدوله - أي له حقوق تصرفيه - فان لورثته (ورثه حق الانتقال) الحق بمراجعه محكمة البداءة المختصه وتقديم الطلب باصدار القسام النظامي الخاص بمورثهم لبيان مايصيب كل وارث لحق الانتقال من الحصص الانتقاليه. ولكن قد يحدث ان يحصل خطا في القسام النظامي كان يكون خطا في احتساب اصل المساله الانتقاليه او في مقدار حصص كل وارث او في عدم ذكر احد الورثه او بعظهم الخ....... ففي هذه الحاله اجاز القانون لوارث حق الانتقال الذي له مصلحه بتصحيح القسام النظامي إقامة الدعوى لدى محكمة البداءة التي اصدرت القسام النظامي لتصحيح القسام.

ان هذه الدعوى من الدعاوى الخاضعه للرسم المقطوع البالغ خمسه الف دينار يضاف لها مبلغ الفي دينار رسم الطابع الا انها اذا اقيمت على مال فتكون دعوى مقدره القيمه ويستوفى عنها الرسم القانوني بنسبه ٢%من قيمه الدعوى حالها حال الدعاوى مقدره القيمه.

من المهم الاشاره هنا ان على المدعي او وكيله قبل إقامة دعواه ان يتاكد من ان الخطا في القسام النظامي ثابت في (سجل القسام النظامي) اذ قد يحدث ان يكون الخطا واقع سهوا فقط في (القسام النظامي) اما السجل فصحيح ففي هذه الحاله للمدعي او وكيله تقديم طلب الى قاضي البداءة المختص لغرض تصحيح الخطا في القسام النظامي فقط دون حاجه لاقامه الدعوى .

ان هذه الدعوى يجب تقام على الوارث / اضافه للتركه الذي تتاثر حصته في حاله تصحيح القسام النظامي او على طالب القسام اذا كان الخطا في احتساب اصل المساله الانتقاليه .

ان اجراءات هذه الدعوى كغيرها من الدعاوى المدنيه تبدا بعد التحقق من صحه التباليغ ومن ثم المباشره بالمرافعة ثم تقرر المحكمة ربط نسخه مصدقه من القسام النظامي واوليات اصدار القسام وقد تقرر المحكمة مفاتحه مديريه الاحوال المدنيه -اذا كان الخطا عدم ذكر بعض او احد الورثه - واذا كان الخطا يستدعي تعديل المساله

الانتقاليه تقرر المحكمة في هذه الحالـه انتخـاب خبير مختص بمسائل المواريث الانتقاليه لاعاده بيان اصل المساله الانتقاليه وبيان حصه كل واحد من ورثـه حق الانتقـال مسترشدا فـي خبرتـه بالاحكـام الخاصـة بحق الانتقال الوارده في القانون المدني، وبعد ان يقدم طرفـي الـدعوى اخـر اقوالـهمـا وطلباتهمـا تقرر المحكمـة افهـام ختـام المرافعـة وتصـدر الحكم وفق مـا يثبـت لـديها فـان وجـدت ان هنـاك مايستدعي تصـحيح القسام النظامي اصدرت حكمها بتصحيحه وتاشير التصحيح حاشيه في صفحه القسام المصحح في سجل القسامات النظاميه.

ان الحكم الصادر في هذه الدعوى لايقبل الطعن بطريق الاستئناف – الا اذا كانـت الـدعوى مقدره القيمـه وكانـت قيمتهـا اكثـر مـن مليـون دينار - كما يجوز الطعن كذلك ببـاقي طـرق الطعن الجائزه كطريـق الطعـن الاعتـراض علـى الحكـم الغيـابي (ان كـان غيابيـا) وطريـق اعتراض الغيـر (ان كـان ماسـا بحقـوق الغيـر الـذي لـم يكـن طرفـا فـي الدعوى. وكذلك الطعن بطريق اعاده المحاكمه (ان توفرت شروطها).

هناك العديد من الاتجاهات التمييزية بخصوص هذه الـدعوى، منهـا اتجاه محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ١١٢٨/تصحيح قسام /٢٠٠٦المؤرخ فـي ٢٠٠٦/٩/٥الـى ((علـى المـدعي طلـب تصـحيح القسام النظامي في حالة إخفاء بعض أسماء الورثـة و لا يجوز طلب أبطال القسام وإلا فأنه على المحكمة رد الدعوى). حيث نـص القرار المذكور على مايلي (لدى التدقيق والمداولـة وجد أن الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية قرر قبولـه شكلا ولـدى عطـف النظـر علـى الحكم المميز فقد وجد انـه صـحيح وموافق للقـانون حيث أن المـدعي طلـب إبطـال القسـام النظـام الصـادر بعـدد٥٢/ق.ن/٢٠٠٥ فـي ٢٠٠٥/٩/١٢ الخـاص بـالمتوفى (س.ك) وحيـث أن طلـب المـدعي إبطـال القسـام لا يستند إلـى أي سند قـانوني حيث كـان علـى المـدعي طلـب تصـحيح القسـام النظـامي إذا كـان قـد اخفـي بعـض الورثـه فـي أدراجهم ضـمن القسام لا أن يطلـب ابطـال القسـام المذكور عليـه قرر تصـديق الحكـم المميـز ورد الطعـون التمييزيـة وتحميـل المميـز رسـم التمييـز وصـدر القـرار بالاتفـاق فـي ١١/شـعبان /١٤٢٧هــ الموافـق ٢٠٠٦/٩/٥م).

ان الحكم الصدار في هذه الدعوى لاحاجه لتنفيذه بواسطه مديريه التنفيذ حيث ان الحكم عاده يتظمن فقره حكميه تقضي باشعار الموضف المختص بتاشير التصحيح في سجل القسامات النظاميه الخاصه بمحكمه البداءه التي اصدرته ، الا انه اذا رغب المحامي الذي كان الحكم لصالح موكله بتنفيذ رسوم وتكالبف الدعوى التي تكبدها موكله واتعاب المحاماة ففي هذه الحاله يجب تنفيذ الفقره الحكميه المتعلقه بمصاريف الدعوى واتعاب المحاماة بواسطه مديريه التنفيذ وفق نفس الاجراءات التنفيذيه التي سبق وان تم ذكرها والخاصة بتنفيذ حكم المطالبه بمبلغ.

- **نموذج عريضة دعوى تصحيح القسام النظامي بسبب عدم ذكر المدعي من ضمن ورثه حق الانتقال**

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة .... المحترم

المدعي / .... / وكيله المحامي ....

المدعى عليه /........ / اضافه لتركه المتوفي....

جهة الدعوى

....

بتاريخ../...../ اصدرت محكمتكم المحترمه القسام النظامي المرقم.... المؤرخ في.../.../... الا انه لم يرد اسم موكلي من ضمن ورثه حق الانتقال رغم انه (ابن المتصرف باراضي اميريه المرحوم.....) لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بتصحيح القسام النظامي المذكورباخال موكلي ضمن ورثه حق الانتقال وتصحيح المساله الانتقاليه وفقا لذلك وتحميل المدعى عليه / اضافه للتركه الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.

مع الاحترام والتقدير

الاسباب الثبوتية:

١.نسخه مصدقه من القسام النظامي

٢. سائر البينات القانونية

المحامي

....

وكيل المدعي

بموجب الوكاله

العامه

المصدقه من

كاتب عدل.....

المخول فيها

الصلاحيات

القانوني

- **نموذج عريضة دعوى تصحيح قسام نظامي بسبب خطا في احتساب اصل المساله الانتقاليه**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة .... المحترم
المدعي / .... / وكيله المحامي ....
المدعى عليه / .... / اضافه لتركه المتوفي....
جهة الدعوى
....

بتاريخ../...../ اصدرت محكمتكم المحترمه القسام النظامي المرقم.... المؤرخ في.../.../... ولوقوع خطا في احتساب اصل المساله الانتقاليه، لذا اطلب بعد التبليغ والمرافعة الحكم بتصحيح القسام النظامي المذكور بتصحيح المساله الانتقاليه وتحميل المدعى عليه / اضافه للتركه الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماة.

مع الاحترام والتقدير

الاسباب الثبوتية:

١.نسخه مصدقه من القسام النظامي
٢. سائر البينات القانونية

المحامـــــــــي
....
وكيل المدعي
بموجب الوكــاله
العــــامه
المصدقه من
كاتب عدل.....
المخول فيها
الصلاحيات
القانونية

٢١. دعوى انقاص الالتزام :.

قد تستجد بعد العقد ظروف استثنائيه عامه لم يكن في الوسع توقعها وادت تلك الظروف ان اصبح تنفيذ التزام احد المعاقدين مرهقا ففي هذه الحاله جاز له ان يطلب من القضاء انقاص التزامه الى الحد المعقول بعد الموازنه بين حقوق الطرفين. وهذا ما اشارت اليه المادة ١٤٦ من القانون المدني التي نصت(١. اذا نفذ العقد كان لازما ولايجوز لاحد العاقدين الرجوع عنه ولا تعديله الا بمقتضى نص في القانون او بالتراضي ٢. عليه انه اذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها ان تنفيذ الالتزام التعاقدي ،وان لم يصبح مستحيلاً صار مرهقاً للمدين بحيث يهدد بخسارة فادحة جاز للمحكمة بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين ان تنقص الالتزام المرهق الى الحد المعقول ان اقتضت العدالة ذلك ويقع باطلا كل اتفاق على خلاف ذلك).وتاسيا على ذلك فقد منح القانون سلطه لمحكمة الموضوع بانقاق الالتزام المرهق الى الحد المعقول في حاله توفر الظرف الاستثنائي القاهر واعتبر القانون كل نص يخالف ذلك مخالف للقانون ولااثر له أي ان هذا المبدا من النظام العام. لقد افرز الواقع العملي تحقق حالات عديده ينطبق عليها وصف (الضروف الاستثنائيه العامه) ومنها مثلا فتره سيطره عصابات داعش الارهابيه على مساحات واسعه من العراق وكذلك حاله جانحه كورونا وغيرهما، ان انقاص التزام المتعاقد في هذه الحالات وسواها ينسجم تماما مع مبادىء العداله اذا ان عدم تنفيذ المتعاقد لالتزامه لم يكن بارادته ، كما ان حرمان المتعاقد الاخر بحقوقه وفقا للعقد يجب ان يكون في حدود عدم الحاق الضرر به وهو ما شرعه القانون فاوجب على محكمة الموضوع انقاص الالتزام شرط (الموازنه بين حقوق الطرفين).

تقام هذه الدعوى امام (محكمة البداءة المختصه مكانيا) اما اذا كان موضوع الدعوى تجاريا وكان احد اطرافها عراقيا او كان موضوع الدعوى منازعات متعلقه بالعقود الاستثماريه او دعوى من دعاوى العقود الحكوميه التي تكون دوائر الدوله طرفا فيها ففي هذه الحالات تقام الدعوى امام المحكمة المختصه وهي (محكمة البداءة المختصه بالدعاوى التجاريه)استنادا الى احكام البيان رقم ٧٤لسنه

٢٠٢٠الصادر من مجلس القضاء الاعلى دائره شؤون القضاه واعضاء الادعاء العام) .
ان هذه الدعوى من الدعاوى مقدره القيمه اذ يجب على المدعي ان يقدر في عريضة دعواه قيمه العقد المراد انقاص الالتزام عنه ويستوفى رسم نسبي عنها يبلغ ٢% من قيمه الدعوى على ان لايزيد الرسم القانوني عن خمسون الف دينار يضاف لها مبلغ الفي دينار رسم طابع. ولايشترط في هذه الدعوى توجيه انذار اذ يجوز للمدعي إقامة الدعوى في حاله تحقق شروطها المذكوره في اعلاه. ان اجراءات هذه الدعوى لاتختلف عموما عن باقي الدعاوى البدائيه سوى ان المحكمة عند اجرائها الكشف الموقعي تكلف الخبير المنتخب بتقديم تقرير يبين فيه المبلغ الواجب انقاصه من التزامات المدعي مراعيا التوازن بين حقوق الطرفين. ان مساله توافر الظرف الاستثنائي من المسائل التي على محكمة الموضوع التحقق منها بما لها من سلطه تقديريه فان تايد لها توافر الظرف القاهر اتخذت المقتضى القانوني وفقا للصلاحيه الممنوحه لها قانونا، اما اذا وجدت عدم توافر الظرف الاستثنائي او لم يكن ظرفا عاما او كان من الممكن توقعه ففي هذه الحاله تقرر رد الدعوى لان نص المادة (١٤٦) من القانون المدني جاء خلافا للاصل العام فلايجوز التوسع في تفسيره او التوسع في نطاق سريانه اذ ان النص العام يعتبر العقد ملزم لطرفيه وفقا لبنوده.
ان الحكم الصادر في هذه الدعوى يقبل الطعن بسائر طرق الطعن القانونية ومنها الاستئناف والتمييز والتصحيح.
ان إقامة هذه الدعوى اثناء فتره نفاذ العقد او بعد انتهاءه من المسائل التي اتجهت فيه محكمة التمييز الاتحاديه الى توجهين مختلفين : حيث اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها التمييزي المرقم ١٤٣/الظرف الطارى/٢٠٠٨المؤرخ في ٢٠٠٨/٢/٢٠ الى (وجوب ان تقام هذه الدعوى اثناء فتره نفاذ العقد ولايجوز اقامتها بعد انتهاء العقد)فنص القرار التمييزي المذكور على مايلي (لدى التدقيق والمداولة من قبل الهيئة الموسعة المدنية في محكمة التميز الاتحادية تبين الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية فقرر قبوله شكلاً ، وعند عطف النظر على الحكم المميز فقد وجد بأنه غير صحيح

ومخالف للقانون. إذ أصدرت محكمة الاستئناف حكمها المميز بالإصرار على حكمها السابق المنقوض بالقرار التمييزي المرقم ٣٦٢ / الهيئة الاستئنافية عقار / ٢٠٠٧ والمؤرخ في ٢٠٠٧/٢/٢٨ دون تضمين حكمها الجديد أية فقرة حكمية ، بينما تم نقض الحكم السابق بموجب القرار التمييزي أعلاه و لم يعد له وجود قانوني ، فضلا عن لزوم إتباعها القرار التمييزي ، حيث استأجر المدعي من المدعى عليه إضافة لوظيفته علوة المخضرات موضوع الدعوى من ٢٠٠٢/١١/٢٨ و لغاية ٢٠٠٣/١٢/٢٧ بموجب عقد الإيجار المبرم بينهما و استمر المدعي في إشغال المأجور لحين انتهاء مدة العقد و لم يطلب خلالها إنقاص الالتزام فيما يخصه الى الحد المعقول بموجب أحكام المادة (١٤٦) من القانون المدني ، فيعد راضيا بالتزاماته التعاقدية و نتائجها مادام لم يقم دعواه خلال فترة نفاذ العقد ، وحيث انه إقامةا في ٢٠٠٦/٦/٢٧ أي بعد انتهاء مدة العقد ، فتكون دعواه بلا سند قانوني و يلزم ردها فقرر نقض الحكم المميز وإعادة الاضبارة الى محكمتها لتأييد الحكم البدائي المتضمن رد الدعوى و على ان يبقى رسم التمييز تابعا للنتيجة وصدر القرار بالاتفاق بتاريخ ١٣/ صفر/ ١٤٢٩ هجرية الموافق ليوم ٢٠٠٨/٢/٢٠ ميلادية). بينما اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ٢٣٠/ظروف استثنائيه /٢٠٠٧المؤرخ في ٢٠٠٧/٦/٢٠الى انه (يجوز للمتعاقد المتضرر المطالبة بتنقيص الالتزام قبل انتهاء العقد أو بعد انتهائه مادامت قد تحققت الشروط التي حددتها المادة المذكورة). حيث نص القرار التمييزي المذكور على مايلي (لدى التدقيق والمداولة من قبل الهيئة الموسعة المدينة في محكمة التمييز الاتحادية وجد إن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلاً – ولدى عطف النظر على الحكم المميز

وجد انه صحيح وموافق لقانون لأن محكمة الاستئناف قد اتبعت قرار النقض التمييزي الصادر بعدد ١٩٩٩/ الهيئة الأستئنافية العقار /٢٠٠٥ في ٢٠٠٦/٤/٤ وتبين لها بأن العقد موضوع الدعوى لم يشمله قرار مجلس الحكم بتخصيص نسبة ٢٥% منه، وحيث انه من الثابت في الدعوى بأن عقد الإيجار المرقم...... والمؤرخ في ٢٠٠٢/٧/٢٤ المبرم بين الطرفين كان للفترة من ٢٠٠٢/٤/٢١ ولغاية ٢٠٠٤/٤/٢٠ وأن العمليات الحربية على العراق قد بدأت في ٢٠٠٣/٣/٢٠ مما تكون السنة الثانية من التنفيذ العقد خلال الظروف الاستثنائية التي قذفتها الحرب المذكورة والتي أثرت بشكل سلبي على الظروف الأمنية والاقتصادية والاجتماعية وأصبحت معها مزاولة البيع والشراء والأنشطة التجارية الأخرى وأن لم تكن معدومة بانت محدودة بحيث أصبح تنفيذ بعض العقود مستحيلاً أو مرهقاً في أحسن الأحوال، لذلك فقد استعانت محكمة الاستئناف بخبرة ثلاثة خبراء مختصين لبيان مدى تأثير تلك الظروف على تنفيذ العقد بالنسبة للمدعي (المستأجر) الذين قدموا تقريرهم المؤرخ ٢٠٠٥/٧/٢٤ وملحقة في ٢٠٠٥/٩/٢٨ تضمن بأن العقد أصبح مرهقاً خلال السنة الثانية من تنفيذه وبما يعادل مبلغ قدره خمسمائة وستة وخمسون ألف وأربعمائة وثمانية وتسعون ديناراً وحيث أن التقرير المذكور جاء معللاً ومسبباً ويصلح أن تتخذه المحكمة سبباً لحكمها استناداً لأحكام المادة ١٤٠ من قانون الإثبات مما أصبح معه الحق للمدعي مطالبة لتنقيص التزاماته بحدود المبلغ المذكور وبالتالي تكون الدفوع المثارة من قبل المميز المدعي عليه إضافة لوظيفته غير وارده لأنه ليس هنالك أي مانع قانوني أو عقدي يحرم المدعي من إقامة دعوى تنقيص الالتزام سواء أكان قبل انتهاء العقد بفترة قصيرة أو حتى بعد انتهائه، طالما أنه قد ثبت من وقائع الدعوى بأن تنفيذ العقد في السنة الثانية كان مرهقاً له وتوفرت الشروط التي حددتها الفقرة (٢) من المادة ١٤٦ من القانون المدني التي تنص -على أنه إذا طرأت حوادث استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها ان تنفيذ الالتزام التعاقدي وأن لم يصبح مستحيلاً صار مرهقاً للمدين بحيث يهدد بخسارة فادحه جاز للمحكمة بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن تنقص الالتزام المرهق إلى الحد المقبول أن اقتضت العدالة ذلك ويقع باطلاً كل اتفاق خلاف ذلك)- وحيث أن محكمة

الاستئناف اعتمدت في حكمها المميز على تقرير الخبراء المذكورين مما يكون حكمها المذكور جاء سليماً وصائباً وله سند من القانون فقرر تصديقه ورد لائحة التمييزية مع تحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالأكثرية في ٤/ جمادي الآخرة /١٤٢٨ هـ الموافق ٢٠٠٧/٦/٢٠ م).لذا يمكن القول ان مساله جواز او عدم جواز إقامة هذه الدعوى بعد انتهاء العقد هي مساله تقديريه لمحكمة الموضوع بما لها من سلطه تقديريه وان كان الافضل للمدعي – لتجنب الاجتهادات القضائيه – إقامة الدعوى هذه اثناء فتره سريان العقد.

ان صلاحيه محكمة الموضوع عند نظر هذه الدعوى يقتصر على انقاص الاتزام المالي ولاصلاحيه لها في تعديل مده العقد زيادا او انقاصا، وبهذا المبدا اشار القرار التمييزي المرقم ١٢٨١/ايجار /٢٠٠٧ المؤرخ في ٢٠٠٧/٨/٧الذي جاء فيه (لدى التدقيق والمداولة وجد إن الطعن التمييزي مقدم ضمن المدة القانونية قرر قبوله شكلا ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح و موافق للقانون للأسباب الصحيحة التي استند إليها ذلك انه وعلى فرض تحقق شروط انطباق الفقرة الثانية من المادة (١٤٦ مدني) على دعوى المدعي /المميز بوقوع حوادث استثنائية عليه لم يكن في الوسع توقعها وترتب على حدوثها إن صار تنفيذ الالتزام التعاقدي مرهقا للمدعي / المستأجر بحيث يهدده بخسارة فادحة وبالشكل الذي وصفه وكيل المميز بلوائحه وأقواله المقدمة لمحكمتي البداءة والاستئناف فان دور المحكمة في إعادة التوازن بين مصلحتي الطرفين يقتصر على إنقاص الالتزام المرهق إلى الحد المعقول إن اقتضت العدالة ذلك ولا ينصرف ذلك إلى تعديل مدة العقد زيادة أو نقصا في العقد موضوع الدعوى إذ قد يصح طلب زيادة مدة العقد تطبيقا لنظرية الظروف الطارئة في عقود أخرى ليس من بينها عقد الإيجار وبما إن محكمة الاستئناف قد فسخت الحكم البدائي وردت الدعوى فيكون حكمها قد استند إلى أساس قانوني صحيح قرر تصديق الحكم المميز ورد اللائحة التمييزية وتحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق في ٢٤ / رجب /١٤٢٨ هجرية الموافق ٧ /٨/ ٢٠٠٧ ميلادية).

اما اذا كانت الظروف الاستثنائية موجودة وقت انعقاد العقد ويعلم بها المتعاقد، ولم تكن ظروفاً استثنائية عامة فلا يجوز الاحتجاج بها قانوناً. حيث اتجهت محكمة التمييز الاتحاديه في قرارها التمييزي المرقم ١١٤٨/الظروف الاستثنائيه /٢٠٠٩المؤرخ في ٢٠١٩/١/٢٦بهذا الاتجاه حيث ورد في القرار التمييزي المذكور مايلي (لدى التدقيق والمداولة وجد ان الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية فقرر قبوله شكلاً ولدى النظر في الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق للقانون للاسباب التي استند اليها وان طعون المميز المدعى عليه في الدعوى الاصلية والمدعي في الدعوى الموحدة غير واردة لان الثابت من وقائع الدعوى وتحقيقات المحكمة ومستنداتها واقرار بتجهيزه بمادة تقاوي البطاطا واستحقاق ثمن المبيع بتاريخ ٢٠٠٥/٩/١٥ بموجب سند الكمبيال الذي قدمه المميز كضمانه لثمن المبيع وان المشتري ملزم بتسديد ثمن المبيع بتاريخ الاستحقاق بموجب سند الكمبيال وان احتجاج المميز بانقضاء الالتزام بسبب الظروف الاستثنائية ليس له سند من القانون لان الظروف المدعى بها لم تطرأ على العقد وانما كانت موجودة وقت انعقاد العقد ويعلم بها ولم تكن ظروف استثنائية عامة لم يكن في الوسع توقعها لذا قرر تصديق الحكم ورد الطعن التمييزي وتحميل المميز رسم التمييز. وصدر القرار بالاتفاق في ٢٩/محرم/١٤٣٠ هـ الموافق ٢٠٠٩/١/٢٦ م).

اذا كان المدعى عليه الذي حكم عليه بانقاص التزام خصمه تجاهه دائرة حكوميه فيجوز للمدعي تصديق الحكم وقرارات الطعن ان وجدت وتقديم طلب للمحكمة التي اصدرت الحكم يطلب فيه مفاتحه المدعى عليه / اضافه لوظيفته بمضمون الحكم وقد افرز الواقع العملي في احيان كثيره تنفيذ الجهات الحكوميه لحكم انقاص الالتزام رضاء بمجرد اشعارهم بالحكم، ولكن في حاله عدم الاستجابه او في حاله كون الطرف الخاسر للدعوى شخصا طبيعيا او شركه وكان الحكم يتضمن الزام المدعي عليه باعاده مبالغ للدائن طالب التنفيذ ففي هذه الحاله يتم تنفيذ الحكم اصوليا عن طريق مديريه التنفيذ، ان اجراءات تنفيذ الحكم الصادر في هذه الدعوى لاتختلف (عموما) عن اجراءات تنفيذ اغلب الاحكام المدنيه فيجوز تنفيذ الحكم قبل اكتسابه

درجه البتات(مالم يكن متعلقا بعقار) حيث يقوم طالب التنفيذ بتصديق نسخه واحده من الحكم مع نسخه مصدقه من القرار الاستئنافي (في حاله استئناف الحكم) ونسخه من القرار التمييزي - في حاله تمييز الحكم -(اما اذا كان المطلوب التنفيذ ضده دائرة رسميه فيجب تصديق نسختين من كل حكم)ويرفق معها نسخه من هويه المحاماة (نافذه) ثم يقوم المنفذ العدل بالتاشير على الحكم بعباره(للرسم والتنفيذ) ثم يستوفى الرسم التنفيذي البالغ اجمالا (سته عشر الف دينار) ومن ثم تصدر مديريه التنفيذ (مذكره اخبار بالتنفيذ) للمدين يبلغ فيها بوجوب تسديد دين الأضبارة التنفيذيه رضاءا خلال فتره لاتتجاوز سبعه ايام من تاريخ التبليغ بمذكره الاخبار بالتنفيذ (اما اذا كان المطلوب التنفيذ ضده دائرة رسميه فان مده التنفيذ الرضائي ثلاثون يوما تبدا من تاريخ اليوم التالي لتبليغ مذكره الاخبار بالتنفيذ) وبعكسه تمظي مديريه التنفيذ باجراءات التنفيذ الجبري وفقا لقانون التنفيذ وذلك باصدار مذكره احضار جبري وكذلك يحق للمحامي (طالب التنفيذ) ان يطلب ايقاع الحجز التنفيذي على اموال المدين القابله للحجز دون ان يمنع ذلك من حجز خمس راتب المدين ان كان موضفا. وقد اعتبر قانون التنفيذ اتعاب المحاماة من الديون الممتازه التي تستوفى قبل غيرها من الديون التي قد تكون في ذمه المدين مالم تكن نفقه محكوم بها.

- **وفي مايلي نموذج لعريضة دعوى انقاص الالتزام**

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءة.......... المحترم

المدعي / .... / وكيله المحامي ......

المدعى عليه / مدير بلديه...... / اضافة لوظيفته

جهة الدعوى

....

سبق لموكلي وان تعاقد مع المدعى عليه / اضافه لوظيفته على استئجار...... المرقمه..ضمن بنايه المجمع....... لمده.....للفتره من.../../.........لغايه..../.../.... وببدل ايجار سنوي قدره (.... دينار) ،الا انه طرات اثناء سريان العقد حوادث استثنائيه عامه لم يكن في الوسع توقعها (وهي استيلاء عصابه داعش الارهابيه على مدينه...... وضواحيها) وترتب على ذلك ان اصبح تنفيذ الالتزام التعاقدي مرهقا لموكلي للفتره المحصوره من ٢٠١٤/٦/١٠لغايه انتهاء الظرف الاستثنائي في ٢٠١٦/١/١، لذا اطلب واستنادا لاحكام المادة ٢/١٤٦مدني انقاص الالتزام المرهق وذلك بانقاص بدل الايجار السنوي وجعله...... دينار سنويا طيله الفتره المطالب بانقاص بدل الايجار عنها و تحميل المدعى عليه / اضافه لوظيفته الرسوم و المصاريف و اتعاب المحاماة.

٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:

١. عقد ايجار

٢. سائر البينات القانونية

المحامـــــــي

....

وكيل المدعي

بموجب الوكـــاله

العـــامه

المصدقه من كاتب

عدل..... المخول

فيها الصلاحيات

القانونية

٢٢-دعوى تمليك العقار وفقا لاحكام الالتصاق :.

نظم القانون المدني احكام الالتصاق في المواد من (١١١٣-١١٢٥) وقد فصلت المواد القانونيه المذكوره احكام الالتصاق واجازت في حالات وشروط خاصه لمحدث المشيدات حق اقامه الدعوى امام المحكمه المختصه وهي محكمه محل العقارللمطالبه بتمليك قطعه الارض المقامه عليها المشيدات بعد الزامه بدفع قيمه القطعه (المثل).

ان السند القانوني الذي يجيز لمحدث المشيدات في ارض غيره ان يطلب تملك قطعه الارض هو صراحه نص الماده(١١٢٠) من القانون المدني التي نصت على انه (اذا احدث شخص بناءا او غراسا او منشات اخرى بمواد من عنده على ارض مملوكة لغيره بزعم سبب شرعي، فان كانت قيمة المحدثات قائمة اكثر من قيمة الارض كان للمحدث ان يمتلك الارض بثمن مثلها واذا كانت قيمة الارض لا تقل عن قيمة المحدثات، كان لصاحب الارض ان يمتلكها بقيمتها قائمة). يفهم من هذا النص ان الشرط الاساسي لتمليك محدث المشيدات قطعه الارض العائده للغير هو استناد المحدث الى السبب الشرعي الذي على اساسه قام بالبناء لذا ففي حاله غياب السبب الشرعي واحدث الغير مشيدات او أي محدثات في ارض غيره اعتبر غاصبا للعقار ومن حق مالك العقار اقامه الدعوى برفع التجاوز مع المطالبه باجر المثل اذ ان الغاصب يلزم برد ماغصبه مع اجر مثله.

ولكن هل حدد القانون (الزعم الشرعي) الوارد في نص الماده المذكوره ؟ الجواب لا فقد ترك القانون لمحكمه الموضوع التحقق من (الزعم الشرعي) وعموما يمكن القول ان الزعم الشرعي هو اباحه المالك للغير اقامه المشيدات او هو إعتقاد المحدث وقت إقامة المحدثات بأنّه إنّما يبني أو يغرس في ملكه أو إعتقاده بأنّ له الحق بأقامة المحدثات."، وعموما نؤكد ان تفسير (الزعم الشرعي) هي مساله وقائع تستقل محكمه الموضوع في تحديدها.

ولكن اذا احدث المحدث محدثات او مشيدات دون توافر حاله (الزعم الشرعي) فان مصير المحدثات قد فصلتها المواد التاليه :

الماده (١١١٨) مدني نصت على انه (يكون ملكا لصاحب الارض ما يحدثه فيها من بناء او غراس او منشات اخرى يقيمها بمواد مملوكة لغيره، اذا لم يمكن قلعها دون ان يلحق صاحب الارض ضرر جسيم، وعليه ان يدفع قيمتها مع التعويض ان كان له وجه، اما اذا امكن قلعها بلا ضرر جسيم واراد صاحبها استردادها، فله ذلك وعلى صاحب الارض نفقة القلع).

بينما نصت الماده (١١١٩) مدني على انه (اذا احدث شخص بناءا او اغراسا او منشات اخرى بمواد من عنده على ارض يعلم انها مملوكة لغيره دوه رضاء صاحبها، كان لهذا ان يطلب قلع المحدثات على نفقة من احدثها فاذا كان القلع مضرا بالارض، فله ان يمتلك المحدثات بقيمتها مستحقة للقلع).

اما الماده (١١٢١) مدني فقد نصت على انه (اذا احدث شخص منشات بمواد من عنده على ارض غيره باذنه، فان لم يكن بينهما اتفاق على مصير ما احدثه، فلا يجوز لصاحب الارض ان يطلب قلع المحدثات ويجب عليه اذا لم يطلب صاحب المحدثات قلعها، ان يؤدي اليه قيمتها قائمة).

ونصت الماده (١١٢٢) مدني على مايلي (ذا احدث شخص غراسا او منشات اخرى بمواد مملوكة لغيره على ارض احد، فليس لمالك المواد ان يطلب استردادها، وانما له ان يرجع بالتعويض على المحدث، كما ان له ان يرجع على صاحب الارض بما لا يزيد عما هو باق في ذمته للمحدث من قيمة تلك المحدثات).

عموما عالجت المواد السابقه احكام الالتصاق بفعل الانسان فاجازت في حاله توافر شروط التمليك الحكم بالتمليك واجازت في حالات اخرا طلب التعويض ان توفرت شروط طلب التعويض المبينه في المواد السابقه. ولكن ينبغي التاكيد ان قيام شخص ما بتشييد مشيدات على ارض غيره بدون اذنه وبلا زعم شرعي يعد متجاوزا ويلزم برفع التجاوز ويتحمل اجر المثل .

ان دعوى التمليك موضوع البحث تقام امام محكمه بداءه محل العقار وانها من الدعاوى مقدره القيمه اذ يجب على المدعي ان يقدر قيمه دعواه لغرض استيفاء الرسم وان الحكم الصادر فيها يقبل بكافه طرق الطعن المقرره قانونا بما فيها الطعن بطريق الاستئناف – اذا كانت قيمه الدعوى اكثر من مليون دينار – والتمييز في كل الاحوال امام محكمه التمييز الاتحاديه.

ومن التطبيقات القضائيه لهذ الدعوى ما اتجهت اليه محكمه التمييز في قرارها المرقم ١٠٦٧ /م٢ /١٩٧٦ في ١٩٧٧/٢/٨ الذي جاء فيه (لصاحب الارض طلب تملك المنشآ القائمة اذا كانت قيمتها مساوية لقيمة الارض او اقل منها). وفي القرار التمييزي المرقم ١٠٩٣ / الهيئة الاستئنافية عقار /٢٠٠٦ في ٦/١٢/ ٢٠٠٦ اتجهت محكمه التمييز الاتحاديه الى انه (تقدر قيمة المحدثات قائمة اذا كان المحدث اقامها باذن فيتم تقدير الارض مع المحدثات حيث تقدير الارض دون المحدثات ويعتبر الفرق بينهما هو قيمة المحدثات قائمة)

ان اجراءات تنفيذ الحكم الصادر في هذه الدعوى لايختلف عن اجراءات تنفيذ حكم التمليك الذي سبق تفصيله . مع التاكيد على لزوم ان يسدد المدعي اجر مثل قطعه الارض التي اقام عليها المشيدات للمدعى عليه ويستحصل المبلغ منه تنفيذا.

• نموذج دعوى تمليك قطعه الارض وفقا لاحكام الالتصاق لتوافر الزعم الشرعي لمحدث المشيدات

بسم الله الرحمن الرحيم

السيد قاضي محكمة بداءة........... المحترم
المدعي /......... / وكيله المحامي............
المدعى عليه /....... / يسكن ....

جهة الدعوى:
قام موكلي- بموافقه وعلم المدعى عليه - بتشييد دار سكن على القطعه المرقمه.../......مقاطعه........ والمسجله باسم المدعى عليه لدى مديريه التسجيل العقاري في..... ، ولكون قيمه المشيدات قائمه اكثر من قيمه قطعه الارض عليه ولكون تشييد موكلي للدار على ارض المدعى عليه كان بزعم شرعي كون موكلي قام بالتشييد بناءا على.... ، عليه واستنادا لاحكام الماده (١١٢٠) من القانون المدني اطلب بعد التبليغ والمرافعه الحكم بتمليك موكلي للقطعه موضوع بثمن مثلها وتحميل المدعى عليه الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه . هذا واقدر قيمه قطعه الارض بمبلغ (....دينار) .
٠٠٠ مع الاحترام و التقدير

الاسباب الثبوتية:
١. سند الملكيه
٢. سائر البينات القانونية

المحامــــــــي
......
وكيل المدعي
بموجب الوكالة
العامه
المصدقة من كاتب
عدل..... المخول
فيها
الصلاحيات
القانونية

٢٣-دعوى تصحيح البيانات الشخصيه :.

في حاله حصول خطا في أي من البيانات الشخصيه المثبته في السجل المدني فلابد لتصحيح هذا الخطا من سلوك الطريق القانوني السليم، ان الباحث في هذه الدعوى لابد ان يستند في دعواه الى الاتجاهات التمييزيه بعد تاريخ صدور قانون البطاقه الوطنيه رقم ٣ في ٢٠١٦/٢/١ بسبب الاحكام الخاصه التي وردت في القانون المذكور ومنها منح مدير عام دائره الاحوال المدنيه صلاحيه تصحيح البيانات الشخصيه ، الا ان التعمق في بحث هذه الدعوى سوف يوصل الباحث الى حقيقه ان التطبيقات القضائيه وخاصه الاتجاهات التمييزيه قليله لحداثه صدور قانون البطاقه الموحده رقم ٣ لسنه ٢٠١٦ولان المحاكم لم تعد هي المختصه – بشكل مطلق – بتصحيح البيانات الشخصيه حيث حددت احكام القانون المذكور الجهه المختصه بتصحيح البيانات الشخصيه، حيث نصت الماده ٢٩من القانون المذكور على مايلي:

اولا: للمدير العام أو من يخوله أن يقرر بناءً على طلب تحريري مـن صاحب القيد أو مـن ذي حق متعلق به أو من ولي الصغير أو من الجهات الرسمية ذات العلاقـة اجراء التصحيحات على جميـع البيانات المذكورة في قيود نظام المعلومات المدنية الناشئة عن خطأ وله الاضافة على القيد بالاستناد الى وثائق أو مستمسكات رسميـة صادرة من جهة مختصة.

ثانيا: للمدير العام اعادة النظر في القرار الاداري الصادر بالرفض خلال (٣٠) ثلاثين يوماً من تاريخ صدوره اذا قدم صاحب العلاقة مستمسكات رسمية جديدة كافية لأجراء التصحيح المطلوب.

اما المادة –٣٠–فقد نصت على مايلي اولا: على ذوي العلاقة في دعـوى التصحيح توحيد طلباتهم عند تعدد الاخطاء فـــي الاسـم الكامل واسم الاب والجد والجد غير الصحيح بدعوى واحدة الا اذا كانت هناك اسباب مشروعة للتجزئة.

ثانيا: طلب تصحيح أي جزء مـن الاجزاء المكونة لتاريخ الولادة اليوم او الشهر او السنة يعد اقراراً بصحة ما جاء ببقية الاجزاء الاخرى ولا يجوز اقامة اكثر من دعوى واحدة لتصحيح التاريـخ المذكور.

ثالثا: في حالة وجود نقص في المعلومات المتعلقة بتاريخ الولادة فيكلف المواطن بتقديم المستمسكات الرسمية التي تكمل النقص لغرض اضافتها في قيد المعلومات المدنية.

بينما اشارت المادة – ٣٢–الى انه لأي مـن افراد الأسرة ان يقيم الدعـوى لترقين قيد أو قيود افراد الاسرة الوهمية في المحكمة المختصة وعلى المحكمة إدخال أحد افراد الاسرة والدوائر المختصة كشخص ثالث في الدعوى.

المادة – ٣٣– تقام الدعوى فـــي المحاكـم المختصة وحسب الاختصاص المكاني لمحل سكن صاحب القيد وعلـى المدعي أن يبرز صـورة قيده وافراد أسرتـه طبقاً لنظام المعلومات المدنية وتتبع الطرق القانونيـة فـي الطعن وفقاً للقانون.

عليـه يتضـح ان قـانون البطاقـه الوطنيـه الموحده قد اعتبـر مـدير عام دائره الاحوال المدنيـه هو المختص في اجراء التصحيحات علـى

جميع البيانات المذكورة في قيود نظام المعلومات المدنية الناشئة عن خطأ وله الاضافة على القيد بالاستناد الى وثائق أو مستمسكات رسمية صادرة من جهة مختصة وذلك بناءً على طلب تحريري من صاحب القيد أو من ذي حق متعلق به أو من ولي الصغير أو من الجهات الرسمية ذات العلاقة.ان القانون المذكور اجاز في المادة – ٣٢- لأي من افراد الأسرة ان يقيم الدعوى لترقين قيد أو قيود افراد الاسرة الوهمية في المحكمة المختصة وعلى المحكمة إدخال أحد افراد الاسرة والدوائر المختصة كشخص ثالث في الدعوى

المادة – ٣٣- اشارت الى ان الدعوى تقام في المحاكم المختصة وحسب الاختصاص المكاني لمحل سكن صاحب القيد وعلى المدعي أن يبرز صورة قيده وافراد أسرته طبقاً لنظام المعلومات المدنية وتتبع الطرق القانونية في الطعن وفقاً للقانون.

وهذا يعني محكمه البداءه لمحل سكن صاحب القيد هي المختصه في نضر دعوى ترقين القيد وليس المدير العام لدائره الاحوال المدنيه، ولكن عند التمعن في صلاحيات التصحيح للبيانات الشخصيه في قانون البطاقه الوطنيه الموحده الممنوحه للمدير العام سوف نقف عند صراحه النص الوارد في القانون المذكور الذي حصر صلاحيه المدير العام في اجراء التصحيح في جميع البيانات المذكوره في قيود نظام المعلومات المدنيه الناشئه عن خطا وهذا يوحي(وهذا اجتهاد شخصي) بان صلاحيه المدير العام لا تعدو عن تصحيح الخطا في سجلات دائرته ولا صلاحيه له في تعديل او تصحيح

معلومات البيانات الشخصيه الوارده من الجهات المختصه كالبيانات الشخصيه التي تصدرها المحاكم كما في حالات اصدار محاكم الاحوال الشخصيه لحجج الوفاه والولاده وانكار النسب والضم وغيرها وكذا بالنسبه لبيانات الولاده والوفاه الصادره من الجهات الصحيه التي تبقى الصلاحيه في تصحيح الخطا فيها للقضاء وتحديد لمحكمه البداءه كون ان لها الولايه العامه،وتاكيدا لذلك اشير الى القرار التمييزي المرقم٧٤٢/الهيئه المدنيه منقول / ٢٠١٢المؤرخ في ٢٠١٢/٦/٥الذي نص على مايلي (ان محكمة البداءة قضت في حكمها المميز برد الدعوى قبل ان تتحقق ما اذا كان موضوع الدعوى يتعلق بتصحيح تاريخ تولد المدعي (المميز) في السجل المدني لدائرة الاحوال المدنية والذي يختص المدير العام لدائرة الاحوال المدنية للفصل فيها استنادا للقرار ٤٢ لسنة ١٩٩٥ ام التصحيح في الولادة الصادرة عن القسم الاحصاء الصحي والحياتي المبرزة من قبل المدعي والتي تختص بنظرها محكمة البداءة استنادا للمادة الحادية والعشرين من قانون تسجيل الولادات والوفيات رقم ١٤٨ لسنة ١٩٧١ المعدل بموجب القانون رقم ١ لسنة ٢٠٠٧ عليه وبالنظر لاختلاف جهة الاختصاص في نظر كل منهما قرر نقض الحكم المميز واعادة الدعوى الى محكمتها لاتباع ما تقدم). كما اشير الى القرار التمييزي المرقم ٢٤١/الهيئه المدنيه منقول / ٢٠١٠المؤرخ في ٢٠١٠/٦/٢٠الذي جاء فيه (ان من الثابت باضبارة الدعوى بان المدعية (المميزة) مسجلة تولدها بموجب شهادة الولادة الصادرة من دائرة صحة محافظة نينوى بالعدد ٨٠/٤٣٢٤ وتاريخ ١٩٧٧/١٢/٢٨

تاريخ الولادة في ١٩٧٧/١٢/٢٨ والتي تعتبر حجة على الناس كافة لا يجوز الطعن فيها الا بالتزوير استنادا لإحكام المادتين ٢١و٢٢ من قانون الاثبات ومضى على صدور الشهاده المذكورة اكثر من ثلاثين عاما وبهذا فان دعوى المدعية فاقده لسندها القانوني للسببين المشار اليها انفا لا للسبب الذي استند اليه محكمة البداءة في حكمها المميز لان النظر في مثل هذه الدعاوى اصبح من اختصاص المحاكم استنادا إلى احكام القانون رقم (١)لسنة ٢٠٠٧ قانون تعديل قانون تسجيل الولادات والوفيات رقم ١٤٨ لسنة ١٩٧١ المعدل لذا قرار تصديق الحكم المميز من حيث النتيجة ورد اللاعتراضات التمييزية وتحميل المميزة رسم التمييز وصدر القرار بالاتفاق بتاريخ ٧/رجب /١٤٣١ هـ الموافق ٢٠١٠/٦/٢٠م).لذا ارى ان صلاحيه المدير العام لدائره الاحوال المدنيه او من يخوله في تصحيح البيانات الشخصيه انما تكون بالنسبه لاخطاء مديريات الاحوال المدنيه وليس التسجيل المستند الى وثائق رسميه من جهات مختصه – كما ذكرت سابقا – وما يعزز هذا الراي اتجاه محكمه التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ٤٦١٨/هيئه مدنيه / ٢٠١٧المؤرخ في ٢٠١٧/٩/١١الذي نص على مايلي (تشكلت الهيأة المدنية في محكمة التمييز الاتحادية بتاريخ ١١/ ٩ /٢٠١٧ برئاسة نائب الرئيس السيد سعدي صادق وعضوية القاضيين السيدين صباح رومي وحجاب إبراهيم المأذونين بالقضاء باسم الشعب وأصدرت القرار الأتي المميزة/ المدعية / ن.ع.ن ـــــ وكيله المحامي ع ال المميز عليه /المدعي عليه/ أمين التسجيل المدني ـ إضافة لوظيفته

ادعى وكيل المدعية في محكمة بداءة الشوملي بأنه سبق وان تم تسجيل موكلته لدى دائرة الأحوال المدنية المختصة وذكرت مواليدها تقديرا" من قبل ذويها ١٩٥٤/٧/١ والصحيح إن تولدها هو ١٩٦٥/٧/١لذا طلبت دعوة المدعى عليه (إضافة لوظيفته) للمرافعة والحكم بتصحيح تولدها و إشعار دائرة الأحوال المدنية المختصة لتأشير ذلك وتحميل المدعى عليه الرسوم والمصاريف، أصدرت محكمة الموضوع بعدد ٧٥/ب/٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/٧/٣١ حكما" حضوريا" يقضي برد دعوى المدعية وتحميلها الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة لعدم قناعة المدعية بالحكم طعن وكيلها بالحكم تمييزا" بلائحته المؤرخة ٢٠١٧/٨/٦

القرار لدى التدقيق والمداولة وجد إن الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية لذا قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق لاحكام القانون من حيث النتيجة ذلك إن موضوع الدعوى يكون مشمولا" بإحكام المادة (٢٩) من قانون البطاقة رقم ٣ لسنة ٢٠١٦ والمنشور في جريدة الوقائع العراقية رقم ٤٣٩٦ في ٢٠١٦/٢/١ والي نصت الفقرة أولا" منه على إن للمدير العام أو من يخوله إن يقرر بناء على طلب تحريري من صاحب القيد أو من ذوي حق متعلق به أو من ولي الصغير أو من الجهات الرسمية ذات العلاقة إجراء التصحيحات على جميع البيانات المذكورة في قيود نظام المعلومات المدنية الناشئة عن خطأ وله الإضافة على القيد بالاستناد إلى وثائق أو مستمسكات رسمية من جهة مختصة، لذا فان طلب التصحيح يقدم إلى مدير الجنسية العام وفق الطرق

المرسومة وفق القانون انف الذكر وبما إن محكمة الموضوع قد ردت الدعوى لسبب أخر غير السبب المذكور آنفا".لذا يكون حكمها موافقا" لإحكام القانون من حيث النتيجة.قرر تصديقه ورد العريضة التمييزية مـع تحميـل المميـز رسـم التمييـز وصـدر القـرار فـي٢٠/ ذي الحجة/١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٩/١١ م.

ان الاتجاه التمييزي اعلاه يشير على ان الخطا في تاريخ التولد الذي جرى بموجبه التسجيل كان (تقديرا) أي انه لم يستند الى حجه قضائيه او بيان من جهه صحيه كي تكون المحكمه مختصه في تصحيح تاريخ التولد، وارى (وهو راي شخصي مستقى من تحليل النص) ان الخطا في البيانات الشخصيه الذي تقع فيه الدوائر ذات العلاقه كدوائر الصحه او الصحه انما يصحح بموجب حكم قضائي ولا صلاحيه لمدير عام الاحوال المدنيه في تصحيحه لان النص الخاص الوارد في قانون البطاقه الوطنيه لم يرد فيه نص يجيز تصحيح الخطا الواقع من الجهات الصحيه او القضائيه خاصه وان النص الخاص لايجوز التوسع في تفسيره كما ان الولايه العامه هي للقضاء وليس للجهات الاداريه. ان المحكمه المختصه بنظر دعاوى التصحيح التي تخرج عن صلاحيه المدي العام هي محكمه بداءه محل سكن صاحب القيد لما لمحكمه البداءه من ولايه عامه حيث اتجهت محكمه التمييز الاتحاديه في قرارها المرقم ٢٤٩/الهيئة الموسعة المدنية/٢٠١٦المؤرخ في ٢٠١٦/٧/١٧ الى ان (محكمة البداءة حسب ولايتها العامة هي المختصة نوعيا بنظر دعاوى تعديل او تبديل

المعلومات الواردة في شهادات الولادة والوفاة وما يتعلق بها كما نصت عليه المادة ٢١ من قانون تسجيل الولادات والوفيات رقم ١ لسنة ١٩٧١ المعدل رقم ١ لسنة ٢٠٠٧.) حيث نص القرار التمييزي المذكور (لدى التدقيق والمداولة من الهيئة الموسعة المدنية في محكمة التمييز الاتحادية وجد ان المدعية (غ. م. ض) طلبت في دعواها المقامة لدى محكمة الاحوال الشخصية في الناصرية الزام المدعى عليه/ أمين السجل المدني في ...../ إضافة لوظيفته بتبديل اسمها وجعله .... بدلاً من .... المحكمة المذكورة أعلاه قضت بتاريخ ٢٠١٦/٥/٨ احالة الدعوى إلى محكمة بداءة ..... للنظر فيها حسب الاختصاص الوظيفي والاخيرة رفضت قرار الاحالة بقرارها المرقم .../ب/٢٠١٦ في ٢٠١٦/٥/١٦ واعادة الدعوى إلى محكمة الاحوال الشخصية في .... والاخيرة طلبت من هذه الهيئة تحديد المحكمة المختصة بنظرها وبذلك حصل تنازع في الاختصاص الوظيفي بين المحكمتين المذكورتين. وحيث نصت المادة الحادية والعشرين من قانون تسجيل الولادات والوفيات رقم ١٤٨ لسنة ١٩٧١ المعدل بالقانون رقم ١ لسنة ٢٠٠٧ نصت على: (٢- لا يجوز تعديل او تبديل المعلومات الواردة في شهادات الولادة او الوفاة في السجلات الرسمية الخاصة بالولادات او الوفيات او إضافة الايضاحات الناقصة الا بالاستناد إلى حكم صادر من المحكمة المختصة مكتسب درجة البتات..) والمقصود بالمحكمة المختصة في المادة انفة الذكر هي محكمة البداءة حسب ولايتها العامة، وبذلك تكون المحكمة المختصة نوعياً بنظر الدعوى هي محكمة البداءة وليس محكمة الاحوال

الشخصية وهذا ما استقر عليه قضاء محكمة التمييز الاتحادية في قرارها المرقم ٢٧/٢٨/هـ.ع/٢٠١٥ في ٢٠١٥/٨/٢٥. لذا قرر إرسال الدعوى إلى محكمة بداءة .... للنظر فيها وفق القانون والاشعار إلى محكمة الاحوال الشخصية في ...... بذلك. وصدر القرار بالاكثرية في ١٢/شوال/١٤٣٧هـ الموافق ٢٠١٦/٧/١٧م .

ولكن على الرغم من ان الاتجاه التمييزي المذكور قد صدر بعد نفاذ قانون البطاقه الموحده والثابث فيه تقرير ان محكمه البداءه هي المختصه في نظر الدعوى رغم تعلقها بمساله تصحيح بيانات شخصيه. ولكن وفي اتجاه تمييزي لاحق اتجهت محكمه التمييز الاتحاديه الى ان تصحيح البيانات الشخصيه انما هو من اختصاص مدير عام دائره الاحوال المدنيه او من يخوله وذلك استنادا لاحكام الماده ٢٩من قانون البطاقه الوطنيه حيث نص القرار التمييزي المرقم ٤٦١٨/هيئه مدنيه ٢٠١٧المؤرخ في ٢٠١٧/٩/١١الى مايلي (تشكلت الهيأة المدنية في محكمة التمييز الاتحادية بتاريخ ١١/ ٩ /٢٠١٧ برئاسة نائب الرئيس السيد سعدي صادق وعضوية القاضيين السيدين صباح رومي وحجاب إبراهيم المأذونين بالقضاء باسم الشعب وأصدرت القرار الأتي المميزة/ المدعية / ن.ع.ن ـ وكيله المحامي ع الالمميز عليه /المدعي عليه/ أمين التسجيل المدني ـ إضافة لوظيفته

ادعى وكيل المدعية في محكمة بداءة الشوملي بأنه سبق وان تم تسجيل موكلته لدى دائرة الأحوال المدنية المختصة وذكرت مواليدها تقديرا" من قبل ذويها ١٩٥٤/٧/١ والصحيح إن تولدها هو

١٩٦٥/٧/١لذا طلبت دعوة المدعى عليه (إضافة لوظيفته) للمرافعة والحكم بتصحيح تولدها و إشعار دائرة الأحوال المدنية المختصة لتأشير ذلك وتحميل المدعى عليه الرسوم والمصاريف، أصدرت محكمة الموضوع بعدد ٧٥/ب/٢٠١٧ بتاريخ ٢٠١٧/٧/٣١ حكما" حضوريا" يقضي برد دعوى المدعية وتحميلها الرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة لعدم قناعة المدعية بالحكم طعن وكيلها بالحكم تمييزا" بلائحته المؤرخة ٦/ ٨ / ٢٠١٧ .

القــــــرار :.

لدى التدقيق والمداولة وجد إن الطعن التمييزي واقع ضمن المدة القانونية لذا قرر قبوله شكلاً ولدى عطف النظر على الحكم المميز وجد انه صحيح وموافق لاحكام القانون من حيث النتيجة ذلك إن موضوع الدعوى يكون مشمولا" بإحكام المادة (٢٩) من قانون البطاقة رقم ٣ لسنة ٢٠١٦ والمنشور في جريدة الوقائع العراقية رقم ٤٣٩٦ في ٢٠١٦/٢/١ والي نصت الفقرة أولا" منه على إن للمدير العام أو من يخوله إن يقرر بناء على طلب تحريري من صاحب القيد أو من ذوي حق متعلق به أو من ولي الصغير أو من الجهات الرسمية ذات العلاقة إجراء التصحيحات على جميع البيانات المذكورة في قيود نظام المعلومات المدنية الناشئة عن خطأ وله الإضافة على القيد بالاستناد إلى وثائق أو مستمسكات رسمية من جهة مختصة، لذا فان طلب التصحيح يقدم إلى مدير الجنسية العام وفق الطرق المرسومة وفق القانون انف الذكر وبما إن محكمة الموضوع قد ردت الدعوى لسبب أخر غير السبب المذكور آنفا".لذا يكون حكمها موافقا" لإحكام القانون

من حيث النتيجة.قرر تصديقه ورد العريضة التمييزية مع تحميل المميز رسم التمييز وصدر القرار في٢٠/ ذي الحجة/١٤٣٨ هـ الموافق ٢٠١٧/٩/١١ م.

• نموذج دعوى تصحيح تاريخ تولد

بِسۡمِ ٱللَّهِ ٱلرَّحۡمَٰنِ ٱلرَّحِيمِ

السيد قاضي محكمة بداءه .... المحترم
المدعيه / .... / وكيلها المحامي
المدعى عليه / مدير عام صحه..... / اضافه لوظيفته
جهة الدعوى:
كان المدعى عليه / اضافه لوظيفته قد اصدر(بيان الولاده) المرقم .... المؤرخ في..... وقد ورد فيه ان تاريخ تولد موكلتي في.../..../..... خطا والصحيح هو ان تاريخ تولدها في... /.. /......، لذا واستنادا لاحكام قانون تسجيل الولادات والوفيات رقم ١٤٨لسنه ١٩٧١ المعدل بالقانون رقم ١لسنه ٢٠٠٧اطلب بعد التبليغ والمرافعه الحكم بتصحيح تاريخ ولاده موكلي وجعله....../.... / بدلا من... /..../........والزام المدعى عليه / اضافه لوظيفته بتاشير ذلك في سجلاته الرسميه وتحميله / اضافه لوظيفته الرسوم والمصاريف واتعاب المحاماه.
مع الاحترام والتقدير
الاسباب الثبوتية:

١.سائر البينات القانونية

المحامي
....
وكيل المدعيه
بموجب الوكاله العامه
المصدقة من كاتب عدل .....
المخول فيها الصلاحيات القانونيه

الخــاتــمـــه :.

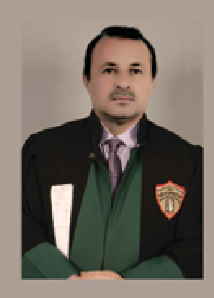
قد يكون دارس القانون اكاديميا او حقوقيا ناجحا ولكن قد لا يكون محاميا ناجحا مالم تؤطر دراسته الاكاديميه بتطبيقات عمليه تعينه على تطويع النص بحيث يصبح ملائما للواقع ومحققا الغايه التي قصدها المشرع من سن النصوص وهي تحصيل الحقوق وايصالها الى اهلها.ان الجانب العملي هو طريقه تطبيق النص وهذه الطريقه تفرض على رجل القانون مراعاه الشكليه القانونية دائما في الواقع العملي فلايكفي للمدعي ان يكون ذو حق للحصول على حقه اذ عليه مراعاه الشكليه التي فرضها القانون للوصول لمبتغاه ، ان ما تم دراسته في (المراس) يعزز هذه القناعه فاثرت بيان الاجراءات الشكليه من المباشره في المرافعة في الدعاوى المدنيه الى اجراءات التقاضي مرورا بمدد الطعن الحتميه في الحكم وغيرها، ان الاجراءات الشكليه هي السبيل الاصولي للوصول الى تطبيق النصوص القانونيه الموضوعيه، لقد حرصت في هذا الكتاب على تحقيق مجانسه وافيه للجانب النظري مع الجانب العملي بحيث يعين الحقوقي الناجح على ان يكون محاميا ناجحا ويعين كذلك المحامي الممارس ان يكون محاميا متمرسا في الدعاوى المدنيه موضوع (المراس).

ان هذا الكتاب هو نتاج تجربه فعليه عمليه في مهنه المحاماة وتحديدا في الدعوى المدنيه بينت فيه كيفيه إقامة الدعاوى المدنيه مرورا باجراءات التقاضي ومدد وطرق الطعن القانونية في الاحكام ومن ثم اجراءات تنفيذ الحكم.

ان الاسلوب المبسط هو السبيل الذي قصدته كي يكون المحتوى مفهوما ومعينا حقيقيا للزملاء للاستفاده من المعلومات العمليه التي تضمنها هذا الكتاب متمنيا للزملاء والزميلات النجاح في حياتهم العمليه ومعاهدا على المزيد المزيد من (المراس).

والسلام عليكم ورحمه الله وبركاته.

المحتويات



لقد اثرت في هذا الكتاب اغناء المحامي باسباب ايصال الحقوق قاصدا قبل كل شي رضا الله فلجام النار يطوق رقاب من له علما فكتمه ولم ينشره ويعلمه ولان الانتفاع بالعلم لا يقطع العمل وان بلغه الاجل، قد يكون ما بداته قبل سنين مضت في كتاب (مراس المحامي) يحتاج الى (مزيدا من المراس) فعزمت فعلا على المزيد منه وبدات في هذا الكتاب- الذي لن يكون الاخير في سلسله المراس انشاءالله- دراسة الدعاوى المدنيه الاكثر شيوعا في الواقع العملي باسلوب مبسط محاولا قدر الامكان الاحاطة بتفاصيل الدعاوى المدنيه التي اوردتها فيه مؤطره بمجموعه مختاره من الاتجاهات التمييزية لاسباغه بالتطبيقات القضائيه الضروريه لاكمال الاسلوب الواقعي الذي قصدته

ومن الله التوفيق


9 789922 951522



